

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

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

Turinys

Nepriklausomo auditoriaus išvada.....	3
Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita.....	9
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita.....	11
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita.....	12
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita.....	13
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.....	14
1. Bendroji informacija.....	14
2. Apskaitos politika.....	16
3. Pastabos.....	35
3.1. Turto įsigijimai.....	35
3.2. Naudojimo teise valdomas turtas.....	37
3.3. Investicinis turtas.....	37
3.4. Kitas ilgalaikis turtas.....	45
3.5. Išvestinės finansinės priemonės.....	45
3.6. Kitas trumpalaikis turtas.....	46
3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai.....	46
3.8. Prekybos gautinos sumos.....	47
3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai.....	48
3.10. Nuosavas kapitalas.....	49
3.11. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos.....	50
3.12. Nuomos įsipareigojimai.....	54
3.13. Sutarčių įsipareigojimai.....	54
3.14. Gauti avansai.....	55
3.15. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos.....	55
3.16. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai.....	55
3.17. Pajamos.....	55
3.18. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos.....	56
3.19. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos.....	56
3.20. Komunalinės paslaugos.....	56
3.21. Administracinės išlaidos.....	56
3.22. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos.....	56
3.23. Kitos sąnaudos.....	57
3.24. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos.....	57
3.25. Pelno mokestis.....	57
3.26. Susijusių šalių sandoriai.....	58
3.27. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai.....	59
3.28. Veiklos tęstinumas.....	60
3.29. Poataskaitiniai įvykiai.....	61
2023 m. KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS.....	62

Nepriklausomo auditoriaus išvada

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

Išvada dėl konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

■ Nuomonė

Mes atlikome UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė) valdomos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau – Grupė) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2023 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita, ir
- konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Grupės 2023 m. gruodžio 31 d. konsoliduotąją finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotuosius 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 konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės 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 konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Šie dalykai buvo nagrinėjami atsižvelgiant į konsoliduotųjų finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir mūsų nuomonę, pareikštą dėl šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, todėl atskiros nuomonės apie šiuos dalykus nepateikiame. Kiekvienas audito dalykas ir mūsų atsakas į jį yra aprašytas toliau.

Investicinio turto vertinimas

Žr. finansinių ataskaitų 2.14 pastabą dėl investicinio turto apskaitos politikos ir 3.3 pastabą dėl atskleidimų.

Pagrindinis audito dalykas	Kaip dalykas buvo sprendžiamas audito metu
Vienas pagrindinių Grupės turto straipsnių yra investicinio turto tikroji vertė, kuri 2023 m. gruodžio 31 d. lygi 127 608 tūkst. Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 69 004 tūkst. Eur). Investicinio turto tikrąją vertę nustato Valdymo įmonės pasitelkti išorės vertinimo ekspertai, ji paprastai yra nustatoma remiantis diskontuotų pinigų srautų metodu bei palyginamųjų sandorių metodu. 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 investicinio turto įvertinimui, reikšmingumo, nustatėme, jog ši sritis yra pagrindinis audito dalykas.	Be kitų, mes atlikome tokias procedūras: - įgijome supratimą apie Grupės investicinio turto tikrosios vertės vertinimo 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 peržiūrėjome sutarčių su nuomininkais imtį ir 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 investicinio turto tikrosios vertės nustatymu, išsamumą.

Svarbūs sprendimai, susiję su Grupės gebėjimo tęsti veiklą vertinimu

Žr. finansinių ataskaitų 3.28 pastabą dėl finansinių atskleidimų.

Pagrindinis audito dalykas	Kaip dalykas buvo sprendžiamas audito metu
2023 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai 23 181 506 Eur viršija trumpalaikį turtą. Didžiąja dalį Grupės 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. Grupės vadovybė planuoja išpirkti obligacijas išleisdama naują emisiją, kaip aprašyta toliau. 2023 m. gruodžio 29 d. Grupė 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 sukaupytų palūkanų išpirkimas užskaitytas sausio 2 d. (žr. 3.6 ir 3.11 pastabas). Likę 4 870 000 Eur nominalo ir sukaupytų palūkanų bus refinansuoti Grupės 2024 m. vasario 1 d. naujai išplatinta obligacijų emisija. 2024 m. vasario 1 d. Grupė išleido neviešai platinamų obligacijų emisiją, kurios visa nominali vertė lygi 10 000 000 Eur. Iš jų, pirmuoju platinimu Grupė išplatino 2 604 000 Eur, antruoju platinimu 6 183 731 Eur. Grupė vykdo trečiąjį 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 Grupė 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 Grupės likvidumą turėtų užtikrinti papildomos pinigų įplaukos iš naujos obligacijų emisijos. Remiantis pirmiau nurodytomis priežastimis, Grupės vadovybė nusprendė, kad nėra reikšmingo neapibrėžtumo dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą, ir šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. Grupės 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 ir planus dėl tolesnių veiksmų, skirtų reaguoti į nustatytą riziką; - įvertinome finansavimo priemonių ir susitarimų prieinamumą, įskaitant Bendrovės ir Grupės galimybes pritraukti kapitalą ir gauti finansavimą ankstesniais metais ir po ataskaitinės datos prieš išleidžiant 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų finansines ataskaitas; - apsvarstėme, ar po Grupės atlikto vertinimo datos netapo žinomi papildomi svarbūs faktai ar informacija; - įvertinome Grupės atskleidimų, susijusių su veiklos tęstinumo vertinimu, poataskaitiniais įvykiais ir susijusiais neapibrėžtumais, tinkamumą metinėse finansinėse ataskaitose.

■ Kita informacija

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

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

Atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvastyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotosiose 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 Grupės konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas bei ar Grupės konsoliduotasis metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Grupės konsoliduotajame metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Grupės konsoliduotasis metinis pranešimas buvo parengtas laikantis Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

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

Vadovybė yra atsakinga už šių konsoliduotųjų 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 konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Grupės 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 Grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo procesą.

■ Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios 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 konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, planuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamą 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, klaidojimas, 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 Grupės 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 Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose 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 Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Surenkame pakankamą tinkamų audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar verslo veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Mes atsakome tik už mūsų pareikštą audito nuomonę.

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 laikomės 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 konsoliduotųjų 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 Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą už 2021 m. Mūsų paskyrimas atlikti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą atnaujinamas kas trejus metus ir bendras nepertraukiamas paskyrimo laikotarpis yra 3 metai.

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

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis ir įsitikinimu, Grupei 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)

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita

	<u>Pastabos</u>	<u>2023 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Naudojimo teise valdomas turtas	3.2.	2 300 025	930 406
Investicinis turtas	3.3.	127 607 886	69 004 293
Kitas ilgalaikis turtas	3.4.	374 000	661 294
Išvestinės finansinės priemonės	3.5.	1 235 976	514 507
Iš viso ilgalaikio turto		131 517 887	71 110 500
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.6.	4 546 625	49 346
Sutarčių turtas	3.7.	627 605	237 346
Prekybos gautinos sumos	3.8.	166 652	101 018
Išvestinės finansinės priemonės	3.5.	25 820	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.9.	3 338 331	3 577 277
Iš viso trumpalaikio turto		8 705 033	3 964 987
IŠ VISO TURTO		140 222 920	75 075 487

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 Prancėvičius

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)

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas	3.10.	38 036 364	31 430 000
Akcijų priedai	3.10.	636	-
Valiutų perkainojimo rezervai		763 248	19 918
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		5 176 682	1 686 326
Iš viso nuosavo kapitalo		43 976 930	33 136 244
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Gautos paskolos	3.11.	60 961 797	20 768 412
Nuomos įsipareigojimai	3.12.	2 333 744	937 226
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai	3.25.	982 455	347 635
Sutarčių įsipareigojimai	3.13.	81 455	118 677
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		64 359 451	22 171 950
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.15.	1 138 898	903 944
Sutarčių įsipareigojimai	3.13.	247 894	26 406
Pelno mokesčio įsipareigojimai	3.25.	-	22 186
Gautos paskolos	3.11.	2 991 225	8 670 278
Išleistos obligacijos	3.11.	24 965 133	10 128 063
Gauti avansai	3.14.	2 500 000	-
Nuomos įsipareigojimai	3.12.	691	701
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	3.16.	42 698	15 715
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		31 886 539	19 767 293
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		96 245 990	41 939 243
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		140 222 920	75 075 487

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 Prancevičius

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)

Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	<u>Pastabos</u>	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>
Pajamos	3.17.	8 209 089	4 280 483
Pelnas dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	3.3.	2 078 941	142 351
Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių sąnaudos	3.18.	(380 872)	(204 050)
Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos	3.19.	(587 947)	(345 852)
Komunalinės paslaugos	3.20.	(145 317)	(41 988)
Administracinės sąnaudos	3.21.	(1 991 243)	(1 230 868)
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	3.22.	(347 916)	(136 769)
Kitos sąnaudos	3.23.	(493 409)	(185 448)
Veiklos pelnas		6 341 326	2 277 859
Finansinės sąnaudos	3.24.	(4 848 091)	(1 192 877)
Finansinės pajamos	3.24.	2 921 225	517 655
Pelnas prieš apmokestinimą		4 414 460	1 602 637
Pelno mokestis	3.25.	(924 104)	(270 611)
Grynasis pelnas		3 490 356	1 332 026
Kitos bendrosios pajamos			
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius:			
Valiutų kursų skirtumai perskaičiuojant veiklą užsienyje		743 330	19 918
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius, grynąja verte		743 330	19 918
Iš viso bendrosios pajamos		4 233 686	1 351 944

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)

Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Valiutų perkainojimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
Likutis 2022 m. sausio 1 d.	23 475 000	-	-	354 300	23 829 300
Grynasis pelnas	-	-	-	1 332 026	1 332 026
Kitos bendrosios pajamos	-	-	19 918	-	19 918
Viso bendrųjų pajamų	-	-	19 918	1 332 026	1 351 944
Išleistos akcijos	7 955 000	-	-	-	7 955 000
Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	31 430 000	-	19 918	1 686 326	33 136 244
Likutis 2023 m. sausio 1 d.	31 430 000	-	19 918	1 686 326	33 136 244
Grynasis pelnas	-	-	-	3 490 356	3 490 356
Kitos bendrosios pajamos	-	-	743 330	-	743 330
Viso bendrųjų pajamų	-	-	743 330	3 490 356	4 233 686
Išleistos akcijos	6 606 364	636	-	-	6 607 000
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	38 036 364	636	763 248	5 176 682	43 976 930

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)

Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2023 m.	2022 m.
Pelnas prieš apmokestinimą		4 414 460	1 602 637
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.24.	(2 921 225)	(517 655)
Finansinės išlaidos	3.11., 3.24.	4 848 091	1 192 877
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas	3.2., 3.23.	22 994	12 570
Pelnas (nuostolis) iš dukterinės įmonės įsigijimo	3.17., 3.23.	69 701	(3 709)
Investicinio turto tikrosios vertės (padidėjimas) / sumažėjimas	3.3.	(2 078 941)	(142 351)
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		4 355 080	2 144 369
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)	3.6., 3.8.	(287 098)	172 736
Sutarčių turto sumažėjimas / (padidėjimas)	3.7.	(390 259)	(36 934)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.15.	258 888	126 223
Sutarčių įsipareigojimų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.7.	184 266	(20 516)
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		4 120 877	2 385 878
Sumokėtas pelno mokestis		(320 054)	(232 343)
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		3 800 823	2 153 535
Investicinio turto įsigijimas	3.3.	(54 904 364)	(9 407 798)
Dukterinės įmonės įsigijimas	3.1.	(67 114)	(4 024 676)
Pervedimai į deponuotą banko sąskaitą	3.4., 3.9.	287 294	(351 492)
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(54 684 184)	(13 783 966)
Gauti avansai už Bendrovės akcijas	3.10.	2 500 000	-
Sumokėtos palūkanos	3.11.	(2 115 385)	(656 023)
Gautos paskolos	3.11.	57 545 440	3 971 620
Grąžintos paskolos	3.11.	(24 552 458)	(7 333 658)
Išleistos obligacijos	3.11.	24 087 602	10 128 063
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.11.	(10 128 063)	-
Išankstiniai apmokėjimai	3.6.	(4 275 354)	-
Kitos finansinės išlaidos	3.24.	(101 692)	(415 955)
Išleistos akcijos	3.10.	6 606 364	7 955 000
Nuomos įsipareigojimų apmokėjimas	3.12.	(114 404)	(65 595)
Akcijų priedai		636	-
Grynieji pinigai iš finansinės veiklos		49 452 686	13 583 452
Grynasis gryųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)		(1 430 675)	1 953 021
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje		3 577 277	1 560 144
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		1 191 729	64 112
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje		3 338 331	3 577 277

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
"Baixerredost 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 vadovybė parengė vertinimą, ar Bendrovė atitinka investicinio subjekto apibrėžimą ir jo požymius kaip tai nustatyta TFAS 10. Vadovybės vertinimu, Bendrovė neatitinka investicinio subjekto apibrėžimo ir savybių, nes, pirma, Bendrovė ne tik teikia investicijų valdymo paslaugas, bet ir Bendrovės valdytojas aktyviai dalyvauja kasdienėje Bendrovės veikloje. Bendrovės valdytojas yra atsakingas už derybas su nuomininkais ir sutarčių pasirašymą. Be to, yra daugiau valdymo įmonės darbuotojų, kurie yra atsakingi už priežiūros darbus, tokius kaip teritorijų valymas, vamzdžių remontas ir kt. Antra, Bendrovė neturi pasitraukimo strategijos ir yra skirta veikti kaip pinigų srautus generuojanti bendrovė.

Atitinkamai, atsižvelgiant į aukščiau, Bendrovė įvertino dukterinių įmonių kontrolę ir parengė konsoliduotąsias finansines ataskaitas, kad Bendrovės ir jos dukterinių įmonių turtas, įsipareigojimai, nuosavas kapitalas, išlaidos, pinigų srautai būtų pateikti kaip vieno ekonominio vieneto (toliau - Grupė).

2023 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 4 darbuotojus (2022 m. gruodžio 31 d. – 3 darbuotojus).

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

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

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

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais.

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)

Remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Grupė paruošė metines finansines ataskaitas ir jos turi būti patvirtintos per Valdybos narių susirinkimą. Valdybos nariai turi teisę patvirtinti arba nepatvirtinti bei reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas.

2. Apskaitos politika

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

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Valdymo įmonė, tvarkydama Bendrovės buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais TFAS apskaitos standartuose (toliau – TFAS) priimtuose taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

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 Grupė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis istorine įsigijimo savikaina, pakoreguota investicinio turto ir išvestinių finansinių priemonių, vertinamo tikrąja verte per pelną arba nuostolį, perkainojimą.

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 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 nustatomas paskutinei kalendorinio metų ketvirčio kalendorinei dienai. 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.

Skaičiuojant GAV, Bendrovė nėra konsoliduojama su jai priklausančiomis įmonėmis. GAV skaičiavimuose Bendrovės turimi nuosavybės vertybiniai popieriai vertinami tikrąja verte pagal nepriklausomų vertintojų vertinimą, todėl 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. Konsolidavimo principai

Konsoliduotoji finansinė atskaitomybė apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų subjektų (dukterinių įmonių) finansinę atskaitomybę, sudarytą iki kiekvienų metų gruodžio 31 d. Laikoma, kad Bendrovė turi kontrolę, kai:

- Turi galią valdyti investuojamąjį asmenį;
- Turi teisę į kintamą grąžą iš įsitraukimo į investiciją; ir
- Turi galią paveikti investicijų grąžą.

Bendrovė iš naujo įvertina, ar ji kontroliuoja investicinį subjektą, jei faktai ir aplinkybės rodo, kad pasikeičia vienas ar daugiau iš trijų aukščiau išvardytų kontrolės elementų.

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)

Kai Bendrovė turi mažiau nei daugumą investuotojo balsavimo teisių, laikoma, kad ji turi galią investiciniam subjektui, kai balsavimo teisių pakanka, kad ji galėtų vienašališkai paveikti atitinkamą investicinio objekto veiklą. Bendrovė atsižvelgia į visus svarbius faktus ir aplinkybes, vertindama, ar Bendrovės balsavimo teisių investiciniame subjekte pakanka, kad suteiktų jai galią, įskaitant:

- Bendrovės turimų balsavimo teisių dydis, palyginti su kitų balsų savininkų turimų akcijų dydžiu ir pasiskirstymu;
- Galimos balsavimo teisės, kurias turi Bendrovė, kiti balsų turėtojai ar kitos šalys;
- Teisės, kylančios iš kitų sutarčių; ir
- Bet kokie papildomi faktai ir aplinkybės, rodantys, kad Bendrovė šiuo metu turi arba neturi galimybių vadovauti atitinkamai veiklai tuo metu, kai reikia priimti sprendimus, įskaitant balsavimo modelius ankstesniuose akcininkų susirinkimuose.

Dukterinės įmonės konsolidavimas prasideda, kai Bendrovė įgyja dukterinės įmonės kontrolę, ir baigiasi, kai Bendrovė praranda dukterinės įmonės kontrolę. Per metus įsigytų ar perleistų dukterinių įmonių rezultatai yra įtraukiami į pelną arba nuostolius nuo tos dienos, kai Bendrovė įgyja kontrolę, iki tos dienos, kai Bendrovė nustoja kontroliuoti dukterinę įmonę.

Dukterinių įmonių pagrindinė veikla vykdoma Lenkijoje, kurios nacionalinė valiuta – lenkiškas zlotas (PLN), bei vietinių finansinių ataskaitų sudarymas yra naudojant nacionalinę valiutą, todėl dukterinių įmonių funkcinė valiuta nuspręsta laikyti zlotu.

Pelnas arba nuostoliai ir kiekvienas kitų bendrųjų pajamų komponentas priskiriami Bendrovės savininkams ir mažumos dalims.

Prireikus, dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra koreguojamos, kad naudojama apskaitos politika atitiktų Grupės apskaitos politiką.

Visas Grupės turtas ir įsipareigojimai, nuosavybė, pajamos, išlaidos ir pinigų srautai, susiję su sandoriais tarp Grupės narių, yra eliminuojami konsoliduojant.

Kai Grupė praranda dukterinės įmonės kontrolę, pelnas ar nuostoliai iš perleidimo, pripažinto pelne arba nuostoliuose, yra apskaičiuojami kaip skirtumas tarp (i) gauto atlygio tikrosios vertės ir Bendrovei priklausančios įmonės dalies po sandorio įvykdymo ir (ii) ankstesnės turto (įskaitant prestižą) apskaitinės vertės, atėmus dukterinės įmonės įsipareigojimus ir mažumos dalis. Visos sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su dukterine įmone, apskaitomos taip, tarsi Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį dukterinės įmonės turtą ar įsipareigojimus (t. y. perklasifikuota į pelną ar nuostolius arba pervesta į kitą nuosavybės kategoriją, kaip reikalaujama / leidžiama pagal taikomus TFAS standartus). Bet kurios investicijos, išlaikytos buvusioje dukterinėje įmonėje po dukterinės įmonės nuosavybės perleidimo, yra apskaitomos tikrąja verte pirminio pripažinimo metu pagal 9-ąją TFAS „Finansinės priemonės“, arba įsigijimo savikaina į asocijuotą įmonę.

2.4. Turto įsigijimai

Kai turtas įsigijamas per dukterinių įmonių įsigijimus ar kitu būdu, vadovybė atsižvelgia į įsigijamos įmonės turto ir veiklos esmę, nustatydama, ar įsigijimas turtas ar verslas kaip visuma. Vadovybės vertinimas pateiktas 2.23 pastaboje. Jeigu tokie įsigijimai nėra laikomi verslo įsigijimu, jie nelaikomi verslo jungimais. Atitinkamai, dukterinių įmonių įsigijimo kaštai ar turto ir įsipareigojimų įsigijimo savikaina paskirstoma tarp įsigijamos dukterinės įmonės turto ir įsipareigojimų, remiantis jų santykinėmis vertėmis įsigijimo dieną.

2.5. Finansinės rizikos valdymas

Grupė yra veikiami rinkos, kredito, likvidumo, užsienio valiutos ir kapitalo valdymo rizikų. Šios rizikos valdomos vadovaujantis geriausios praktikos principais. Vadovybė nuolat stebi šias rizikas, 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 paskolos bei išvestinės finansinės priemonės. Grupė nėra veikiami kainų rizikos.

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Grupės 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. Grupės rizika dėl rinkos palūkanų normų pokyčių pirmiausia yra susijusi su ilgalaikiais Grupės įsipareigojimais su kintamomis palūkanų normomis.

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

Grupės paskolos yra su kintama palūkanų norma, kuri susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką. Grupė turi finansinių įsipareigojimų su kintama palūkanų norma, kaip nurodyta žemiau:

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-	-
Finansiniai įsipareigojimai	(88 918 155)	(39 566 753)
	(88 918 155)	(39 566 753)

Keičiantis EURIBOR palūkanų normai, Grupės rezultatas keistųsi, kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 2,5%	Sumažėjus 2,5%	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2022 m. gruodžio 31 d.	(989 169)	989 169	(395 668)	395 668
2023 m. gruodžio 31 d.	(2 222 954)	2 222 954	(889 182)	889 182

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi apsidraudimo sandorį, dėl kintamos palūkanų normos svyravimų dėl paskolos, gautos iš banko (žr. 3.5. pastabą).

Palūkanų apsidraudimo sandorio nominali vertė pateikta žemiau:

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Palūkanų apsidraudimo sandorio nominali vertė	30 969 706	8 402 758
	30 969 706	8 402 758

EURIBOR palūkanų normai pasikeitus vienu procentiniu punktu, Grupės rezultatas pasikeistų kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2022 m. gruodžio 31 d.	5 145	(5 145)
2023 m. gruodžio 31 d.	12 618	(12 618)

Palūkanų normos apsikeitimo sandorio tikroji vertė pateikta 3.5 pastaboje.

Užsienio valiutos rizika

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

Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lenkijoje daugiausiai vykdomi vietine valiuta zlotais. Atitinkamai, egzistuoja rizika, jog keičiantis valiutos kursui, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos arba mokėtinos sumos.

Tuo tarpu, Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lietuvoje ir Baltijos šalyse vykdomi eurai, išskyrus pavienius atvejus, kurie gali pasitaikyti, todėl reikšmingos užsienio valiutos rizikos nėra.

Grupė nebuvo sudariusi finansinių priemonių sandorių, kurių paskirtis būtų valdyti užsienio valiutos normos svyravimo riziką.

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)

Grupės turtas ir įsipareigojimai, kuriems kyla užsienio valiutos kurso rizika, pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Turtas	80 419 114	22 642 320
Įsipareigojimai	(39 796 606)	(5 587 120)
Grynasis turtas	40 622 508	17 055 200

Atitinkamai, jeigu euro ir zloto kursas pasikeistų vienu procentiniu punktu, Grupės nuosavas kapitalas keistųsi kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2022 m. gruodžio 31 d.	168 836	(172 275)
2023 m. gruodžio 31 d.	402 203	(410 328)

Nors didelę dalį Grupės turto sudaro turtas Lenkijoje, apskaitomas zlotais, vadovybės vertinimu Grupės funkcinė valiuta yra eurai, kadangi didžiąją dalį atsiskaitymų Grupė vykdo eurai, didžioji dalis nuomos sutarčių sudarytos eurai, bei visos Grupės paskolos yra gautos eurai.

Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų pagal finansinę priemonę arba kliento sutartį ir dėl to patirs finansinių nuostolių. Grupė susiduria su kredito rizika dėl lizingo ir finansinės veiklos, įskaitant indėlius bankuose ir finansų institucijose bei išvestines finansines priemones.

Grupės kredito rizika daugiausiai susijusi su gautinomis sumomis, kurių tikėtinam kredito nuostoliui apskaičiuoti naudojamas supaprastintas modelis, kai vertinamos istorinės blogos skolos ir makroekonominiai rodikliai ir taip apskaičiuojamas tikėtinas kredito nuostolis. Gautinas sumas sudaro:

Gautinos sumos pagal sutartis su klientais

Prieš sudarant nuomos sutartis, visi nuomininkai vertinami pagal Grupės nustatytus kriterijus. Kredito rizika valdoma reikalaujant, kad nuomininkai iš anksto sumokėtų nuomos mokestį ir už suteiktas paslaugas nuomininkams. Grupės vadovybė reguliariai stebi neapmokėtas nuomininkų gautinas sumas. Vertės sumažėjimo analizė atliekama kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną, individualiai visoms nuomininkų gautinoms sumoms. Paprastai gautinos sumos yra nurašomos, jei jos pradelstos daugiau nei 181 dieną. Didžiausia kredito rizika ataskaitų sudarymo dieną yra kiekvienos finansinio turto klasės balansinė vertė. Atlikus vertės sumažėjimo analizę, buvo pripažinta 399 Eur vertės sumažėjimo suma dėl nuomininkų, pripažintų nemokiais.

Finansinės priemonės ir indėliai

Su bankais ir finansų institucijomis susijusi kredito rizika yra ribota, nes Grupė vykdo operacijas su bankais, turinčiais aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.9 pastaboje. Įvertinusi aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupės vadovybė bankų bankroto tikimybę laiko artima nuliui.

Likvidumo rizika

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

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

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)

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės 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
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	90 929 404	28 895 773	8 518 014	53 515 617	-
Nuomos įsipareigojimai	12 678 825	163 087	163 087	489 261	11 863 390
Prekybos skolos	459 890	459 890	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	329 349	329 349	-	-	-
	104 397 468	29 848 099	8 681 101	54 004 878	11 863 390

2022 m. gruodžio 31 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	43 339 669	20 404 825	1 766 169	21 168 675	-
Nuomos įsipareigojimai	4 610 579	66 794	66 794	267 174	4 209 818
Prekybos skolos	653 187	653 187	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	145 083	145 083	-	-	-
	48 748 518	21 269 888	1 832 963	21 435 849	4 209 818

Informacija apie Grupės pinigus banke pateikiama 3.9 pastaboje, o pagal sutartis su klientais gautinos sumos – 3.8 pastaboje.

Grupė neturi nepanaudotų kredito linijų. Informacija apie Grupės veiklos tęstinumą pateikta 3.28 pastaboje.

Kapitalo valdymas

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

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

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

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

2.6. Pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimo principai

Pajamos pagal sutartis su klientais, pripažįstamos taikant 5 žingsnių modelį:

1 žingsnis – sutarčių su klientais identifikavimas

Sutartimi pripažįstamas susitarimas tarp dviejų ar daugiau šalių (priklauso nuo pirkimo ar pardavimo sąlygų), kuriuo sukuriamos įgyvendintinos teisės ir vykdytinos prievolės, ir kurio šalis yra klientas. Klientas yra šalis, su Grupe sudariusi sutartį už atlygį gauti paslaugas. Sutartis su klientu, kuriai taikomas 15 TFAS, apskaitoma, kai tenkinami šie kriterijai:

- šalys sutartį patvirtino (raštu, žodžiu ar pagal kitą įprastą verslo praktiką) ir yra įsipareigojusios vykdyti savo atitinkamas prievoles;
- galima identifiкуoti kiekvienos šalies teises dėl perduotinų prekių ar paslaugų;
- galima identifiкуoti mokėjimo sąlygas, numatytas už perduotinas prekes ar paslaugas;
- sutartis yra komercinio pobūdžio;
- Bendrovė gaus atlygį, teisę į kurį įgis mainais už prekes ar paslaugas, kurios bus perduotos klientui.

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 žingsnis – veiklos įsipareigojimų identifikavimas

Veiklos įsipareigojimas – sutartimi įtvirtintas pasižadėjimas teikti paslaugas. Jeigu paslaugas galima išskirti, veiklos įsipareigojimui pripažįstami atskirai. Kiekvienas veiklos įsipareigojimas identifikuojamas vienu iš būdų:

- paslauga (ar paslaugų paketas), kuri yra atskira,
- atskirų paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinys.

3 žingsnis – sandorių kainos nustatymas

Grupė, nustatydamą sandorio kainą, atsižvelgia į sutarties sąlygas, LR teisės aktus ir savo įprastą verslo praktiką. Sandorio kainą yra atlygio suma, teisę į kurią Grupė tikisi turėti mainais už klientui perduodamas pažadėtas paslaugas, išskyrus trečiųjų šalių vardu surinktas sumas (pavyzdžiui, tam tikrus pardavimo mokesčius). Sutartyje su klientu pažadėtas atlygis gali apimti fiksuotas sumas, kintamas sumas arba abiejų tipų sumas. 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo tik fiksuotų sumų sutartis.

4 žingsnis – sandorių kainos priskyrimas veiklos įsipareigojimams

Grupė, priskirdama sandorio kainą, kiekvienam veiklos įsipareigojimui priskiria tokią sandorio kainos sumą, kuri parodo atlygio sumą, į kurią Grupė tikisi turėti teisę mainais už klientui perduodamas pažadėtas paslaugas.

5 žingsnis – pajamų pripažinimas, kai įmonė (į)vykdo veiklos įsipareigojimus

Grupė pripažįsta pajamas, kai įvykdo veiklos įsipareigojimą, klientui perduodama pažadėta paslauga. Veiklos įsipareigojimui įvykdomi per tam tikrą laikotarpį. Pripažįstama pajamų suma yra lygi sumai, kuri priskirta įvykdytam veiklos įsipareigojimui. Pajamos pripažįstamos, kai Grupė perleidžia paslaugų kontrolę.

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos iš pasirašytų veiklos nuomos sutarčių yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingai nuomos galiojimo terminui. Nuolaidos ar kitokio pobūdžio skatinimai, siekiant sudaryti nuomos sutartį, yra pripažįstamos tolygiai per nuomos terminą, nepriklausomai nuo pinigų srautų. Nuomos terminas yra minimalus periodas, kurį nuomininkas privalo nuomotis išsinuomotą objektą. Į nuomos terminą yra įtraukiamas papildomas laikotarpis, kuriam yra nuomininkui suteikta galimybė pratęsti nuomos sutartį, jeigu Įmonės vadovybė pagrįstai tiki, jog šia galimybe nuomininkas pasinaudos.

Sutarties nutraukimo pajamos ar kompensacijos už nuomininko padarytą žalą yra apskaitomos tuo metu, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandorio nutraukimu ar patirta žala susijusią ekonominę naudą.

Komunalinių paslaugų pajamos

Klientams, kurie iš Grupės nuomojasi patalpas, Grupė užtikrina komunalinių paslaugų teikimą. Grupė pati komunalinių paslaugų neteikia, bet pasirūpina, kad paslaugos būtų suteiktos klientui, todėl Grupė veikia kaip tarpininkas. Pajamose apskaitomos tik grynosios pajamos, kurios Grupei lieka kaip komisiniai. Pajamos pripažįstamos tuo metu, kai yra suteikiama paslauga.

2.7. Veiklos segmentų informacija

Grupė veikia viename veiklos segmente, iš kurio pripažįsta pajamas. Grupė įsigyja, plėtoja ir nuomoja prekybos centrus. Grupė gauna pajamas iš dviejų geografinių sričių – Lietuvos ir Lenkijos.

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)

Informacija apie Grupės pajamas ir investicinį turtą pagal skirtingus veiklos segmentus ir geografines sritis pateikta lentelėje žemiau:

	Mažmeninė prekyba
Nuomos pajamos	8 209 089
Lietuva	4 037 163
Lenkija	4 171 926
Investicinis turtas	127 607 886
Lietuva	51 912 529
Lenkija	75 695 357

Grupė neturi klientų, kurie sudarytų 10 % ar daugiau visų Grupės pajamų.

2.8. 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 nustatytus 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 dengiamos iš Bendrovės turto. Visų šių išlaidų riba neturi viršyti 15% Bendrovės vidutinės metinės GAV.

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;
- 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;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pradžios – 0,75 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV.

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 eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

2.9. Nuoma

Nuoma – Grupė kaip nuomotoja

Grupė, kaip nuomotoja, sudaro nuomos sutartis dėl tam tikro savo investicinio turto. Pagal 16 TFAS nuoma, kur Grupė yra nuomotoja, yra klasifikuojama kaip finansinė arba veiklos nuoma. Kai nuomos sąlygos perduoda iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir naudą nuomininkui, sutartis klasifikuojama kaip finansinė nuoma. Visa kita nuoma klasifikuojama kaip veiklos nuoma.

Nuomos pajamos iš veiklos nuomos yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per atitinkamos nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis dėl ilgalaikio turto nuomos ir pridėdant nuomojamą turtą, pridėdamos prie išnuomoto turto apskaitinės vertės ir pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per nuomos laikotarpį.

Iš nuomininkų mokėtinos sumos pagal finansinę nuomą pripažįstamos gautinomis sumomis.

Nuoma – Grupė kaip nuomininkė

Nuoma, kai Grupė yra nuomininkė yra pripažįstama, apskaitant naudojimo teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės.

Naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas įsigijimo savikaina, kuri apima pirminį nuomos įsipareigojimo įvertinimą, nuomos mokėjimus padarytus prieš ar pradėdant nuomotis turtą (atėmus gautas nuomos paskatas), pradinės tiesioginės sąnaudas, patirtas Grupės. Nuomos įsipareigojimai yra vertinami grynąja dabartine nuomos mokėjimų verte.

Nuomos mokėjimai yra diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą. Jeigu ši palūkanų norma negalėtų būti lengvai nustatyta, gali būti naudojama nuomininko priskaitytina skolinimosi palūkanų norma. Tai yra palūkanų norma, kurią nuomininkas turėtų mokėti už skolinius įsipareigojimus, reikalingus naudojimo teise valdomam turtui įsigyti panašioje ekonominėje aplinkoje ir panašiomis sąlygomis bei garantijomis kaip numatyta nuomos sutartyje.

Grupė patiria galimą kintamų nuomos mokėjimų padidėjimą ateityje, susijusį su nuomos sutartyje numatyto indeksu, kuris nėra įtraukiamas į nuomos įsipareigojimo vertę, kol neįsigalioja. Kai nuomos mokėjimų korekcija dėl indekso pokyčio įvyksta, nuomos įsipareigojimas yra perskaičiuojamas ir pakoreguojamas, taip pat koreguojant naudojimo teise valdomo turto vertę.

Nuomos mokėjimai paskirstomi tarp nuomos įsipareigojimo dengimo ir palūkanų sąnaudų. Palūkanų sąnaudos yra pripažįstamos pelne/nuostolyje per nuomos laikotarpį išlaikant pastovią palūkanų normą likusiai nuomos įsipareigojimo sumai kiekvienu laikotarpiu.

Naudojimo teise valdomas turtas yra nudėvimas per turto nuomos laikotarpį.

2.10. Išmokos darbuotojams

Trumpalaikės išmokos darbuotojams pripažįstamos sąnaudomis, kai teikiama susijusi paslauga. Anksčiau patirtos išlaidos pripažįstamos sąnaudomis lygiomis dalimis per vidutinį laikotarpį, kol tampa privaloma mokėti išmoką. Dėl išmokų sąlygų pakeitimo (sumažinimo arba padidinimo) atsiradęs pelnas ar nuostoliai pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstami iš karto.

Aktuarinis pelnas ir nuostoliai pripažįstami iš karto pelno (nuostolių) ataskaitos veiklos sąnaudose ir pardavimo savikainoje.

2.11. Pelno mokestis

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

Lietuva

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, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

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)

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu įmonė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai įmonė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Perkeltamų atskaitomų mokestinių nuostolių suma negali būti didesnė kaip 70 proc. ataskaitinių metų apmokestinamojo pelno sumos.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiu, kuriuo bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos dieną.

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

Latvija

Latvijos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

Vadovaujantis Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatymu, apmokestinimo laikotarpis yra vienas mėnuo, o ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis yra numatomas mokėtinas pelno mokestis apskaičiuotas nuo ataskaitinio laikotarpio apmokestinamųjų pajamų, taikant ataskaitinį laikotarpį priimtus arba iš esmės priimtus mokesčių tarifus, ir pelno mokesčio, mokėtino už ankstesnius laikotarpius, koregavimai. Pelno mokestis skaičiuojamas nuo:

- paskirstytojo pelno (apskaičiuotų dividendų, dividendams lygiaverčių mokėjimų, sąlyginių dividendų); ir
- sąlyginio paskirstytojo pelno (išlaidų, nesusijusių su ekonomine veikla, abejotinių skolų atidėjinių, tam tikras normas viršijančių palūkanų mokėjimų, paskolų susijusioms šalims, tam tikrų pajamų sumažėjimų arba tam tikras normas viršijančių išlaidų, kurios patiriamos sudarant sandorius kitomis nei rinkos kainomis, kurios turėtų būti nustatomos pagal Latvijos Respublikos ministrų kabineto nustatytą metodiką, kitų išmokų numatytų Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatyme).

Pagal Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatymą atidėtųjų mokesčių turtas ar įsipareigojimai nepripažįstami, nes įstatymo taisyklės panaikina visus laikinuosius skirtumus tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės.

Lenkija

Lenkijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 19 proc.

Estija

Estijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

Vadovaujantis Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatymu, apmokestinimo laikotarpis yra vienas mėnuo, o ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis yra numatomas mokėtinas pelno mokestis apskaičiuotas nuo ataskaitinio laikotarpio apmokestinamųjų pajamų, taikant ataskaitinį laikotarpį priimtus arba iš esmės priimtus mokesčių tarifus, ir pelno mokesčio, mokėtino už ankstesnius laikotarpius, koregavimai. Pelno mokestis skaičiuojamas nuo:

- paskirstytojo pelno (paskirstytų dividendų, dividendams lygiaverčių mokėjimų, sąlyginių dividendų, akcijų išpirkimą); ir
- sąlyginio paskirstytojo pelno (išlaidų, nesusijusių su ekonomine veikla, abejotinių skolų atidėjinių, tam tikras normas viršijančių palūkanų mokėjimų, paskolų susijusioms šalims, tam tikrų pajamų sumažėjimų arba tam tikras normas viršijančių išlaidų, kurios patiriamos sudarant sandorius kitomis nei rinkos kainomis, kurios turėtų būti nustatomos pagal Estijos Respublikos ministrų kabineto nustatytą metodiką, kitų išmokų numatytų Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatyme).

Pagal Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatymą atidėtųjų mokesčių turtas ar įsipareigojimai nepripažįstami, nes įstatymo taisyklės panaikina visus laikinuosius skirtumus tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės.

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)

2.12. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos, kurios yra tiesiogiai priskirtinos turto, kurio paruošimas numatomam naudojimui ar pardavimui ilgai trunka, įsigijimui, statybai ar gamybai, yra įtraukiami į turto savikainą iki to momento, kol toks turtas yra iš esmės paruošiamas numatomam naudojimui ar pardavimui. 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. nebuvo kapitalizuotų skolinimosi išlaidų.

Investicinės pajamos, uždirbtos laikinai investavus konkrečią pasiskolintą sumą, kuri dar nepanaudota tokiam turtui, yra atimamos iš leidžiamų kapitalizuoti skolinimosi išlaidų.

Visos kitos skolinimosi išlaidos yra įtraukiamos į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai patiriamos.

2.13. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Grupės 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.

2.14. Investicinis turtas

Grupės investicinį turtą sudaro komercinės paskirties pastatai ir žemė.

Investicinis turtas yra turtas laikomas uždirbti pajamoms iš nuomos ir (arba) iš turto vertės padidėjimo. Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu yra apskaitomas įsigijimo savikaina įtraukiant sandorio išlaidas. Vėliau, po pirminio pripažinimo, investicinis turtas yra vertinamas tikrąja verte nepriklausomo turto vertintojo. Pelnas ar nuostoliai, susidarantys iš tikrosios vertės pasikeitimo, yra įtraukiami į to laikotarpio, kada jie atsiranda, pelną (nuostolius).

Savikainą sudaro išlaidos, kurios yra tiesiogiai susijusios su investicinio turto įsigijimu. Pasigaminto turto savikainą sudaro medžiagų savikaina, tiesioginės darbo sąnaudos ir kitos sąnaudos, tiesiogiai susijusios su investicinio turto parengimu naudojimui, taip pat kapitalizuotos skolinimosi lėšos.

Investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas jį pardavus arba kai investicinis turtas visiškai nustoja būti naudingas ir nebesitikiama gauti jokios ekonominės naudos iš jo pardavimo. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto pripažinimo nutraukimo (apskaičiuoti kaip skirtumas tarp grynųjų pardavimo įplaukų ir apskaitinės turto vertės), yra įtraukiami į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas.

Investicinio turto, finansinėse ataskaitose parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

2.15. 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 Grupės finansiniam turtui taikomu verslo modeliu. Verslo modelis taikomas finansinio turto grupei nustatomas tokiu lygiu, kuris atspindėtų, kaip visa valdoma finansinio turto grupė leidžia pasiekti Grupės tikslus. Grupės vadovybės ketinimai dėl atskirų finansinių priemonių neįtakoja taikomo verslo modelio. Valdydama finansinį turtą, Grupė gali taikyti daugiau nei vieną verslo modelį.

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)

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

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

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

Sandorio išlaidas sudaro mokesčiai ir komisiniai, kurių Grupė 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

Grupės gautinos sumos apskaitomos remiantis verslo modeliu pagal kurį, finansinio turto laikymo tikslas – surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus, kurie gali apimti pinigų srautus, susijusius su pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimu.

Paskolos, obligacijos ir 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 grynaisiais pinigais per numatomą finansinio turto ar įsipareigojimo galiojimo laikotarpį arba, kai įmanoma, per trumpesnį laikotarpį, iki finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuotos savikainos.

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

Prekybos gautinos sumos

Prekybos gautinos sumos yra sumos, gautinos iš pirkėjų už suteiktas paslaugas, vykdant įprastinę verslo veiklą. Jei tikimasi, jog sumos bus gautinos per vienerius metus ar trumpesnį laikotarpį (ar per įprastą verslo veiklos laikotarpį, jei vėliau), prekybos gautinos sumos yra klasifikuojamos prie trumpalaikio turto. Kitu atveju, šios sumos klasifikuojamos prie ilgalaikio turto.

Prekybos gautinos sumos po pirminio pripažinimo vertinamos amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, įskaitant vertės sumažėjimo nuostolius, o prekybos gautinos sumos, kurių terminas trumpesnis nei 12 mėnesių nuo pripažinimo dienos (t. y. neturinčios finansavimo elemento) ir kurios nėra priskiriamos faktoringui, nėra diskontuojamos ir yra vertinamos nominalia vertę. Nuvertėjusios gautinos sumos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgautinos.

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.

Grupė turi indėlių iki pareikalavimo, tai piniginiai užstatai atskirose banko sąskaitose, kuriems taikomi naudojimo apribojimai sutarti su trečiąja šalimi. Indėliai naudojami grąžinti nuomininkams depozitus, užstatus ar nuomininkų įsiskolinimams padengti esant poreikiui. Indėliai iki pareikalavimo apskaitomi kaip pinigai ir pinigų ekvivalentai.

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)

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;
- Grupė išlaikė teisę į pinigų srautus, bet prisiėmė įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką;
- Grupė 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 Grupė 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 reikalavimai yra taikomi siekiant pripažinti tikėtinus kredito nuostolius per visą finansinės priemonės laikotarpį, kuriems reikšmingai padidėjo kredito rizika nuo pirminio pripažinimo. Jei finansinio instrumento kredito rizika nuo pirminio pripažinimo žymiai nepadidėjo, ūkio subjektas įvertina tos finansinės priemonės nuostolių sumą, lygią tikėtiniems 12 mėnesių kredito nuostoliams.

Grupė laiko finansinį turtą neįvykdytu, kai sutartyje numatytas mokėjimas yra praėjęs 90 dienų ir yra didesnis nei skolininko sumokėtas avansas. Tačiau tam tikrais atvejais Grupė taip pat gali laikyti finansinį turtą neįvykdytu, kai vidinė ar išorinė informacija rodo, kad Bendrovė greičiausiai negaus visos negrąžintos sutartyje numatytos sumos, prieš pradėdamas atsižvelgti į bet kokius Grupės turimus kredito patobulinimus.

Grupė 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.

Nustatydama vertės sumažėjimo nuostolius, Grupė taiko šiuos modelius:

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

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

1 etapas

Finansinės priemonės, kurių kredito rizika reikšmingai nepadidėjo nuo pirminio pripažinimo, arba kurių finansinė atskaitomybės dieną yra maža. Šiam turtui pripažįstama 12 mėnesių TKN, o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo bendros turto apskaitinės vertės. 12 mėnesių TKN yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, kurie galimi per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos. Tai nėra tikėtini grynujų pinigų trūkumai per 12 mėnesių laikotarpį, bet visos turto kredito nuostolis, įvertintas tikimybe, kad nuostoliai įvyks 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 TKN, tačiau pajamos iš palūkanų vis tiek apskaičiuojamos pagal bendrąją turto apskaitinę vertę. Gyvenimo trukmės TKN 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 TKN tarnavimo laikas ir pajamos iš palūkanų apskaičiuojamos nuo grynosios balansinės vertės. Gautinoms sumoms iš pirkėjų, kurios

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)

neturi reikšmingo finansavimo komponento, tikėtinas kredito nuostolis apskaitomas per visą skolos laikotarpį. Gautinų sumų nuvertėjimui Grupė naudoja supaprastintą metodą.

Prekybos gautinoms sumoms naudojamas supaprastintas modelis, kai vertinamos istorinės blogos skolos, makroekonominiai rodikliai ir apskaičiuojamas tikėtinas kredito nuostolis. Didžioji dalis Grupės gautinų sumų nėra pradelstos, todėl galima daryti išvadą, kad pirkėjai atsiskaito laiku. 2023 m buvo pripažinta 97 835 Eur tikėtino kredito nuostolio (2022 m. gruodžio 31 d. – 339 Eur).

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.9 pastaboje. Įvertinus aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupė laiko, kad bankų bankroto tikimybė yra lygi nuliui.

2.16. Finansiniai įsipareigojimai

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

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 Grupė 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 esamas finansinis įsipareigojamas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skoliniojo, 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.

2.17. Išvestinės finansinės priemonės ir apsidraudimo sandorių apskaita

Grupė naudoja išvestines finansines priemones, tokias kaip palūkanų normų apsikeitimo sandoriai, kad apsidraustų nuo palūkanų normų rizikos. Grupė netaiko apsidraudimo sandorių apskaitos. Išvestinės finansinės priemonės iš pradžių pripažįstamos tikrąja verte išvestinių finansinių priemonių sutarties sudarymo dieną, o vėliau ataskaitų sudarymo dieną įvertinamos tikrąja verte. Išvestinės finansinės priemonės apskaitomos kaip finansinis turtas, kai tikroji vertė yra teigiama, ir kaip finansiniai įsipareigojimai, kai tikroji vertė yra neigiama.

Apsidraudimo priemonės tikrosios vertės pokytis pripažįstamas pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Jei Grupėje nelieka finansinio turto ar įsipareigojimo, kuriam taikomas apsidraudimo sandoris, išvestinės finansinės priemonės tikroji vertė iš karto pripažįstama pelno (nuostolių) ataskaitoje.

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)

2.18. Atidėjiniai

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

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

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

Grupės finansinių priemonių tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Balansinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte				
Išvestinės finansinės priemonės	1 261 796	-	-	1 261 796
	1 261 796	-	-	1 261 796
Finansinis turtas, nevertinamas tikrąja verte				
Kitas turtas	-	4 920 625	-	4 920 625
Sutarčių turtas	-	627 605	-	627 605
Gautinos sumos	-	166 652	-	166 652
P pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	3 338 331	-	3 338 331
	-	9 053 213	-	9 053 213
Finansiniai įsipareigojimai, nevertinami tikrąja verte				
Gautos paskolos	-	-	63 953 022	63 953 022
Išleistos obligacijos	-	-	24 965 133	24 965 133
Nuomos įsipareigojimai	-	-	2 334 435	2 334 435
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	329 349	329 349
Mokėtinios sumos	-	-	1 138 898	1 138 898
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	-	42 698	42 698
	-	-	92 763 535	92 763 535

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)

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

	Balansinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte				
Išvestinės finansinės priemonės	514 507	-	-	514 507
	514 507	-	-	514 507
Finansinis turtas, nevertinamas tikrąja verte				
Kitas turtas	-	710 640	-	710 640
Sutarčių turtas	-	237 346	-	237 346
Gautinos sumos	-	101 018	-	101 018
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	3 577 277	-	3 577 277
	-	4 626 281	-	4 626 281
Finansiniai įsipareigojimai, nevertinami tikrąja verte				
Gautos paskolos	-	-	29 438 689	29 438 689
Išleistos obligacijos	-	-	10 128 063	10 128 063
Nuomos įsipareigojimai	-	-	937 927	937 927
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	145 083	145 083
Mokėtinos sumos	-	-	903 944	903 944
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	-	15 715	15 715
	-	-	41 569 421	41 569 421

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, Grupė, 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.

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

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

Palūkanų normos apskaitinimo sandorių tikroji vertė apskaičiuojama kaip dabartinė įvertintų būsimų pinigų srautų vertė. Būsimų kintamų palūkanų pinigų srautų įvertinimai yra pagrįsti kotiruotomis apskaitinimo sandorių normomis, ateities sandorių kainomis ir tarpbankinio skolinimosi normomis. Įvertinti pinigų srautai diskontuojami naudojant pajamingumo kreivę, sudarytą iš panašių šaltinių ir atspindinčią atitinkamą lyginamąją tarpbankinę palūkanų normą, kurią rinkos dalyviai šiuo tikslu naudoja nustatydami palūkanų normų apskaitinimo sandorius. Tikrosios vertės įvertinimui taikomas kredito rizikos koregavimas, atspindintis Grupės ir kitos sandorio šalies kredito riziką. Tai apskaičiuojama remiantis kredito skirtumais, gautais iš dabartinių kredito įsipareigojimų neįvykdymo apskaitinimo sandorių arba obligacijų kainų.

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 apskaitos sandorių tikrąją vertę apskaičiuoja sandorio šalis (kredito įstaiga) ir kiekvieną ketvirtį pateikia Grupei. Grupė mano, kad kredito įstaigos apskaičiuota palūkanų normų apskaitos sandorio tikroji vertė yra patikimas šaltinis nustatant tikrąją vertę pagal 3 lygio vertinimo metodiką.

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

NT objektų (tiek tiesiogiai priklausančių Bendrovei, tiek priklausančių Bendrovės įsigybtoms arba įsteigtoms specialios paskirties bendrovėms) 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. Jei atliekamas turto, priklausančio specialios paskirties bendrovėms, vertinimas, kartu atliekamas ir tų bendrovių nuosavybės vertybinių popierių vertinimas.

Laikotarpiu tarp vertinimų tikroji investicijos 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;
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 patvirtintos finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų vertybinių popierių skaičiaus ir padauginus iš Fondo turimų vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi 1 Eur. Šiame papunktyje numatyta tvarka nuosavybės vertybiniai popieriai bus vertinami ne rečiau kaip du kartus per 12 mėnesių.

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

- finansinis turtas, kurį ketinama laikyti iki išpirkimo termino, kurio tikroji vertė negali būti nustatoma pagal aktyvioje rinkoje skelbiamą kainą (išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, vertinamą amortizuota savikaina), įvertinamas 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 Grynujų aktyvų vertės nustatymo tvarkos nuostatas.

2.20. Akcinis kapitalas ir akcijų vertė

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

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)

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

Kaip buvo 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.

2.21. Dividendų paskirstymas

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

2.22. Investicijų portfelio struktūra

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

- Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į pajamas generuojančius prekybinės paskirties nekilnojamojo turto objektus suma sudaro ne mažiau kaip 80 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- 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.
- 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.
- 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 nuo priežiūros institucijai patvirtinus Bendrovės įstatus.

2.23. Reikšmingi apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengiant finansines ataskaitas pagal TFAS, 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.

Turto įsigijimai

Grupė įsigyja dukterines įmones, kurioms priklauso nekilnojamasis turtas. Įsigijimo metu Grupė vertina, ar kiekvienas sandoris savo esme yra verslo ar turto įsigijimas. Atitinkamai Grupė vertina, ar įsigijimą sudaro tik įsigytas turtas, ar verslo darinys kaip visuma, kai įsigyjama integruota įmonės veikla ir turtas, įskaitant nekilnojamąjį turtą. Konkrečiau kalbant, atsižvelgiama į tai, kokių mastų įsigijami įmonės esminiai procesai ir ypač į dukterinės įmonės teikiamas paslaugas (pvz., techninė priežiūra, valymas, apsauga ir kt.).

Per 2023 m. Bendrovė įsigijo šias dukterines įmones (žr. 3.1. pastabą):

- UAB „Lairina“, kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Valcutel Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Dottleby Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Baixeredost Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos.

Bendrovė investuoja į NT objektus per įsigytas dukterines įmones.

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)

Skirtumas tarp įsigytų dukterinių įmonių grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės sąnaudomis, apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.23 pastabą).

Per 2022 m. Bendrovė įsigijo šias dukterines įmones (žr. 3.1. pastabą):

- UAB „Kuršėnų turtas“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Kuršėnuose;
- Peppercorn 8 Sp. z o.o., kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Wrocław mieste, Lenkijoje.
- Reinvest Holding OU, kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Caruantil Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Espidatell Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Evoratedelle Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Eximendell Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Faroditelles Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- UAB „Esulda“, kuri turėjo pasirašiusi susitarimus įsigyti investicinį turtą ir jį vystyti;
- UAB „MD Europa“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Klaipėdoje.

Skirtumas tarp įsigytų dukterinių įmonių Estijoje ir Lenkijoje grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės pajamomis, apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.17 pastabą).

Įmonės naudojamos kaip specialios paskirties bendrovės, per kurias Bendrovė investuoja į NT objektus. Įvertinus, kad įsigytų įmonių didžiąją dalį turto vertės sudaro įmonių valdomi NT objektai, vadovybės sprendimu, visi sandoriai apskaityti kaip turto įsigijimai, įsigijimo kainą paskirstant įsigytam turtui. Be to, prestižas ar atidėtasis pelno mokestis, atsirandantis dėl įsigijimo, nėra pripažįstami.

Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas

Grupė turi investicinio turto, kuris yra vertinamas tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, remiantis nepriklausomo turto vertintojo parengtomis vertinimo ataskaitomis. Investicinio turto tikrosios vertės nustatymui yra remiamasi atitinkamomis prielaidomis. Daugiau informacijos apie naudojamas prielaidas pateikiama 3.3 pastaboje.

2.24. 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 ataskaitiniams 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 ataskaitiniams laikotarpiams. Pataisose pateikiamos gairės, kuriomis remiantis priimami reikšmingi sprendimai dėl informacijos apie apskaitos politiką atskleidimo. Pažymėtina, kad 1-ojo TAS pataisomis reikalavimas 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 priimant 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 „Atidėtasis 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 išimtys

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 išimtis, taikoma paveiktiems subjektams dėl galimo pelno mokesčių, apskaičiuojamų pagal Antrojo ramsčio pavyzdines taisykles, poveikio. Pataisomis reikalaujama, kad laikotarpiu, 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 laikotarpiu 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.

2.25. Išleisti, bet dar neįsigalioję standartai

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

3.1. Turto įsigijimai

Įmonių įsigijimai per 2023 m.

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.

Įsigytų įmonių grynojo turto tikroji vertė įsigijimo dienai pateikta lentelėje žemiau:

	UAB „Lairina“	„Valcutel Investments“ sp. z o.o.	„Dotilleby Investments“ sp. z o.o.	„Baixeredost Investments“ sp. z o.o.	Iš viso
Kitas trumpalaikis turtas	-	94	20	348	462
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	2 500	596	992	2 683	6 771
Viso turto:	2 500	690	1 013	3 031	7 233
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	-	(3 049)	(3 049)
Viso įsipareigojimų:	-	-	-	(3 049)	(3 049)
Grynasis turtas:	2 500	690	1 013	(19)	4 183
Įsigijimo kaina	3 500	3 001	3 406	1	9 908

Per 2023 m. atlikta 2022 m. įsigytos dukterinės įmonės UAB „MD Europa“ kainos korekcija, pagal kurią Bendrovė prisipažino 63 977 Eur sąnaudų iš turto įsigijimo (žr. 3.23. pastabą).

Skirtumas tarp įsigytų dukterinių įmonių grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės sąnaudomis apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.23. pastabą).

Įmonių įsigijimai per 2022 m.

2022 m. sausio 31 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“.

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..

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

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

2022 m. lapkričio 24 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo įmones „Caruantil Investments“ sp. z o.o., „Eximendell Investments“ sp. z o.o., „Faroditelles Investments“ sp. z o.o., „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o., „Espidatell Investments“ sp. z o.o.

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

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)

Įsigytų įmonių grynojo turto tikroji vertė įsigijimo dienai pateikta lentelėje žemiau:

	UAB „Kuršėnų turtas“	„Peppercorn 8“ sp. z o.o.	UAB „Esulda“	UAB „MD Europa“	„Reinvest Holding“ OU
Investicinis turtas	2 382 110	21 561 727	-	8 266 625	-
Kitas ilgalaikis turtas	-	309 802	-	-	-
Išvestinės finansinės priemonės	-	(5 110)	-	-	-
Kitas trumpalaikis turtas	52 813	77 677	-	146	-
Sutarčių turtas	15 742	-	-	40 630	-
Prekybos gautinos sumos	-	58 198	-	31 130	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	34 931	363 834	2 500	166 279	10 000
Viso turto:	2 485 596	22 366 128	2 500	8 504 809	10 000
Gautos paskolos	(2 271 391)	(15 225 764)	-	(4 800 000)	-
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	(142 381)	(55 721)	-	(67 719)	(75)
Sutarčių įsipareigojimai	-	(43 588)	-	(81 292)	-
Pelno mokesčio įsipareigojimai	-	-	-	(8 873)	-
Gautos paskolos, grąžintinos per vienerius metus	(62 500)	(543 383)	-	(210 615)	-
Viso įsipareigojimų:	(2 476 272)	(15 868 455)	-	(5 168 498)	(75)
Grynasis turtas:	9 324	6 497 673	2 500	3 336 311	9 925
Įsigijimo kaina	9 324	6 497 673	2 500	3 336 311	1

	„Caruantil Investments“ sp. z o.o.	„Espidatell Investments“ sp. z o.o.	„Evoratedelle Investments“ sp. z o.o.	„Eximendell Investments“ sp. z o.o.	„Faroditelles Investments“ sp. z o.o.	Iš viso
Investicinis turtas	-	-	-	-	-	32 210 463
Kitas ilgalaikis turtas	-	-	-	-	-	309 802
Išvestinės finansinės priemonės	-	-	-	-	-	(5 110)
Kitas trumpalaikis turtas	39	39	39	39	39	130 831
Sutarčių turtas	-	-	-	-	-	56 372
Prekybos gautinos sumos	-	-	-	-	-	89 328
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	582 663
Viso turto:	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	33 374 349
Gautos paskolos	-	-	-	-	-	(22 297 154)
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	(265 896)
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	-	-	-	(124 880)
Pelno mokesčio įsipareigojimai	-	-	-	-	-	(8 873)
Gautos paskolos, grąžintinos per vienerius metus	-	-	-	-	-	(816 498)
Viso įsipareigojimų:	-	-	-	-	-	(23 513 300)
Grynasis turtas:	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	9 861 048
Įsigijimo kaina	2 533	2 815	2 815	2 784	2 784	9 859 538

Per 2022 m. atlikta 2021 m. įsigytos dukterinės įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ kainos korekcija, pagal kurią Bendrovė prisipažino 2 199 Eur pajamų iš turto įsigijimo (žr. 3.17. pastabą).

Skirtumas tarp įsigytos dukterinių įmonių Estijoje ir Lenkijoje grynojo turto tikraja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės pajamomis apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.17. pastabą).

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)

3.2. Naudojimo teise valdomas turtas

2023 m. gruodžio 31 d. Grupė kaip nuomininkė yra sudariusi ilgalaikes žemės, kuri naudojama nekilnojamojo turto objektų statybai ir plėtrai, nuomos sutartis. Grupės sudarytų nuomos sutarčių terminai yra nuo 67 iki 88 metų.

Grupės naudojimo teise valdomas turtas 2023 m. gruodžio 31 d. ir judėjimas per 2023 m. pateikti žemiau:

	Naudojimo teise valdomas turtas
2022 m. sausio 1 d. likutis	165 923
Įsigijimai	780 158
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	(3 069)
Nusidėvėjimas	(12 570)
Valiutų kurso skirtumas	(36)
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	930 406
Įsigijimai	1 200 657
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	193 725
Nusidėvėjimas	(22 994)
Valiutų kurso skirtumas	(1 769)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	2 300 025

Grupės konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai (žr. **3.12. pastabą**), o Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas bei su nuomos įsipareigojimais susijusios palūkanų sąnaudos (žr. **3.23. ir 3.24. pastabas**).

Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas už 2023 m. yra lygus 22 994 Eur (2022 m. – 12 570 Eur), pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose sąnaudose (žr. **3.22. pastabą**). Pokytis dėl valiutos kurso skirtumo pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose bendrose pajamose.

2023 m. Grupė atliko 114 404 Eur nuomos mokėjimų (2022 m. – 65 595 Eur). 2023 m. Grupė įsigijo 1 200 657 Eur (2022 m. – 780 158 Eur) naudojimo teise valdomo turto (žr. **3.12. pastabą**).

3.3. Investicinis turtas

	Investicinis turtas
Tikroji vertė 2022 m. sausio 1 d.	27 537 000
Įsigytas turtas kartu su dukterinėmis įmonėmis (3.1 pastaba)	32 210 463
Įsigytas investicinis turtas	9 407 798
Tikrosios vertės pokytis	142 351
Valiutos kurso įtaka	(293 319)
Tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d.	69 004 293
Įsigytas investicinis turtas	54 904 364
Tikrosios vertės pokytis	2 078 941
Valiutos kurso įtaka	1 620 288
Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	127 607 886

2022 m. Bendrovė įsigydama dukterines įmones kartu įsigijo ir dukterinių įmonių turimą investicinį turtą, kurio vertė įsigijimo metu apskaityta tikrąja verte (žr. **2.22. ir 3.1. pastabas**).

Informacija apie investicinio turto rezultatus pateikiama toliau:

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. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Nuomos pajamos iš investicinio turto	7 029 459	3 549 083
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), iš kurių gaunamos nuomos pajamos (įskaičiuotos į pardavimo savikainą)	(1 114 136)	(591 890)
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), kurios negeneravo nuomos pajamų (įtrauktos į pardavimo savikainą)	(2 832 568)	(1 553 085)
Pelnas iš investicinio turto, apskaitomo tikrąja verte	3 082 755	1 404 108

Kadangi pagrindinė Grupės veikla yra gauti pajamas iš investicinio turto, visos Grupės nuomos pajamos yra nuomos pajamos iš investicinio turto, o visos tiesioginės išlaidos yra susijusios su investiciniu turtu. Nuomos pajamos 2023 m. siekė 7 029 459 Eur (2022 m. – 3 549 083 Eur) (žr. 3.17 pastabą). Tiesioginės veiklos sąnaudos, generuojančios nuomos pajamas, 2023 m. sudarė 1 114 136 Eur (2022 m. – 591 890 Eur) (žr. 3.18, 3.19 ir 3.20 pastabas). Tiesioginės veiklos išlaidos, kurios 2023 m. negeneravo pajamų nuo nuomos, sudarė 2 832 568 Eur (2022 m. – 1 553 085 Eur) (žr. 3.21, 3.22 ir 3.23 pastabas).

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti. Per 2023 m. Grupė taip pat įsigijo:

- Žemės sklypą adresu, Mokyklos g. 2, Ukmergė, Lietuva, įsigijimo kaina – 224 246 Eur
- Komercinį pastatą adresu 59, 81 Sikorskiego Street, Głowno, Lenkija, įsigijimo kaina – 8 652 616 Eur
- Komercinį pastatą adresu 131 Młynarska Street, Kalisz, Lenkija, įsigijimo kaina – 12 311 496 Eur
- Komercinį pastatą adresu 17a Lwowska Street, Przemyśl, Lenkija, įsigijimo kaina – 13 836 382 Eur
- Komercinį pastatą adresu 12, 14 Generała Fieldorfa „Nila” Street, Puławy, Lenkija, įsigijimo kaina – 4 313 715 Eur
- Komercinį pastatą adresu 22 Sikorskiego Street, Świdnica, Lenkija, įsigijimo kaina – 14 962 699 Eur

Investicinio turto tikrosios vertės pokytis apskaitytas remiantis atliktais nepriklausomo turto vertintojo vertinimais. Grupės investicinis turtas susideda iš:

- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Janonio g. 27, Klaipėda. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 1 567 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypų, esančių adresu Kupiškio g. 48, 50 ir 52, Utena. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 611 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypo, esančio adresu Burbiškių g. 31, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 1 240 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypo, esančio adresu Klebniškių g. 2, Skaidiškių k, Vilniaus raj. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 130 000 Eur.
- Įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ dukterinei įmonei UAB „Investicija 21“ priklausančio prekybos centro PC RIMI, esančio Šiltnamių g. 21, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 5 870 000 Eur.
- Įmonės UAB „SMI Alytus“ prekybos centro PC Alytus, esančio adresu Ūdrijos g. 1, Alytus, bei žemės sklypo esančio adresu Naujoji g. 7C, 7D, Alytus. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 10 150 000 Eur ir 140 000 Eur atitinkamai.
- Įmonės UAB „BFIII Kaunas“ prekybos centro PC Kaunas, esančio adresu Savanorių pr. 321, Kaunas. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 12 320 000 Eur.
- Įmonės UAB „Kuršėnų turtas“ prekybos centro PC Kuršėnai, esančio adresu Vilniaus g. 40, Kuršėnai. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 2 400 000 Eur.
- Įmonės UAB „Kuršėnų turtas“ prekybos centro PC Kretinga, esančio adresu Šventosios g. 54A, Kretinga. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 2 950 000 Eur.
- Įmonės Peppercorn 8 Sp. z o.o. prekybos centro PC Mlyn, esančio adresu 110 Bolesława Krzywoustego St., Wrocław, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 21 930 000 Eur.
- Įmonės UAB „Esulda“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Tunelio g. 4A, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 2 420 000 Eur.
- Įmonės UAB „MD Europa“ prekybos centro PC RIMI, esančio Liepojos g. 27, Klaipėda. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 10 650 000 Eur.
- Įmonės UAB „Lairina“ žemės sklypo, esančio adresu Mokyklos g. 2, Ukmergė. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 259 000 Eur.
- Įmonės KA Park Sp. z o.o. prekybos centro PC Kalinka, esančio adresu 131 Młynarska St., Kalisz, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 11 340 000 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)

- Įmonės PR Park Sp. z o.o. prekybos centro PC Blue Park, esančio adresu 17a Lwowska St., Przemyśl, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 13 280 000 Eur.
- Įmonės SW Park Sp. z o.o. prekybos centro PC Multi Park, esančio adresu 22 Sikorskiego St., Świdnica, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 14 810 000 Eur.
- Įmonės PU Park Sp. z o.o. prekybos centro PC Puławy, esančio adresu 12 Generola Fieldorfa „Nila“ St., Puławy, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 4 200 000 Eur.
- Įmonės GL Park Sp. z o.o. prekybos centro PC Galeria Główno, esančio adresu 81 Sikorskiego St., Główno, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2023 m. spalio 31 d. – 8 300 000 Eur.

Lenkijoje įsikūrusių įmonių turimo investicinio turto vertė pagal nepriklausomo turto vertintojo atliktą turto vertinimą 2023 m. spalio 31 d. ir skyrėsi nuo 2023 m. gruodžio 31 d. balansinės vertės (127 607 886 Eur) dėl Eur ir Pln valiutos kurso pokyčių

Vertinant investicinį turtą remiamasi nepriklausomo turto vertintojo paruoštomis ataskaitomis. Investicinio turto vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	Iš viso	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“	Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“	Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“	Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“	Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“
Vertinimo metodas	-	Palyginamųjų sandorių ¹	Pajamų	Pajamų	Palyginamųjų sandorių ²	Pajamų
Diskonto norma	-	0,00%	8,75%	10,50%	0,00%	9,78%
Kapitalizacijos norma	-	0,00%	6,00%	8,50%	0,00%	7,75%
Investicinio turto vertė	126 402 358	1 567 000	5 870 000	10 150 000	140 000	12 320 000
Jautrumo analizė						
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	122 248 498	1 567 000	5 620 000	9 890 000	140 000	11 960 000
Vertės pokytis, %	-3,29%	0,00%	-4,26%	-2,56%	0,00%	-2,92%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	131 130 271	1 567 000	6 170 000	10 430 000	140 000	12 730 000
Vertės pokytis, %	3,74%	0,00%	5,11%	2,76%	0,00%	3,33%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	118 789 832	1 567 000	5 470 000	9 520 000	140 000	11 530 000
Vertės pokytis, %	-6,02%	0,00%	-6,81%	-6,21%	0,00%	-6,41%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	134 692 720	1 567 000	6 310 000	10 830 000	140 000	13 180 000
Vertės pokytis, %	6,56%	0,00%	7,50%	6,70%	0,00%	6,98%

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)

	Komercinis pastatas, „Peppercorn 8“ Sp. z.o.o	Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kuršėnai)	Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kretinga)	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Utena)	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Vilnius)	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Skaidiškės)
Vertinimo metodas	Pajamų	Pajamų	Pajamų	Palyginamųjų sandorių ³	Palyginamųjų sandorių ⁴	Palyginamųjų sandorių ⁵
Diskonto norma	6,80%	9,70%	9,55%	0,00%	0,00%	0,00%
Kapitalizacijos norma	6,80%	7,50%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Investicinio turto vertė	22 474 940	2 400 000	2 950 000	611 000	1 240 000	130 000
Jautrumo analizė						
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	21 603 871	2 320 000	2 850 000	611 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	-3,88%	-3,33%	-3,39%	0,00%	0,00%	0,00%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	23 479 664	2 480 000	3 050 000	611 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	4,47%	3,33%	3,39%	0,00%	0,00%	0,00%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	21 050 812	2 240 000	2 750 000	611 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	-6,34%	-6,67%	-6,78%	0,00%	0,00%	0,00%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	24 023 505	2 570 000	3 160 000	611 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	6,89%	7,08%	7,12%	0,00%	0,00%	0,00%

	Komercinis pastatas, „KA Park“ Sp. z.o.o.	Komercinis pastatas, „PR Park“ Sp. z.o.o.	Komercinis pastatas, „SW Park“ Sp. z.o.o.	Komercinis pastatas, „PU Park“ Sp. z.o.o.	Komercinis pastatas, „GL Park“ Sp. z.o.o.	Komercinis pastatas, UAB „MD Europa“
Vertinimo metodas	Pajamų	Pajamų	Pajamų	Pajamų	Pajamų	Pajamų
Diskonto norma	7,40%	7,05%	7,25%	6,95%	7,90%	9,50%
Kapitalizacijos norma	7,40%	7,05%	7,25%	6,95%	7,90%	6,50%
Investicinio turto vertė	11 621 155	13 614 472	15 174 559	4 302 339	8 507 893	10 650 000
Jautrumo analizė						
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	11 192 534	13 178 938	14 563 890	4 200 945	8 261 320	10 240 000
Vertės pokytis, %	-3,69%	-3,20%	-4,02%	-2,36%	-2,90%	-3,85%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	12 114 299	14 112 225	15 865 883	4 417 560	8 793 640	11 120 000
Vertės pokytis, %	4,24%	3,66%	4,56%	2,68%	3,36%	4,41%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	10 955 179	12 637 401	14 400 277	3 935 937	8 003 226	9 930 000
Vertės pokytis, %	-5,73%	-7,18%	-5,10%	-8,52%	-5,93%	-6,76%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	12 340 131	14 697 546	16 008 757	4 714 829	9 060 952	11 430 000
Vertės pokytis, %	6,19%	7,96%	5,50%	9,59%	6,50%	7,32%

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)

	Žemės sklypas, UAB „Esulda“	Žemės sklypas, UAB „Lairina“
Vertinimo metodas	Palyginamųjų sandorių ⁶	Palyginamųjų sandorių ⁷
Diskonto norma	0,00%	0,00%
Kapitalizacijos norma	0,00%	0,00%
Investicinio turto vertė	2 420 000	259 000
Jautrumo analizė		
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	2 420 000	259 000
<i>Vertės pokytis, %</i>	0,00%	0,00%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	2 420 000	259 000
<i>Vertės pokytis, %</i>	0,00%	0,00%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	2 420 000	259 000
<i>Vertės pokytis, %</i>	0,00%	0,00%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	2 420 000	259 000
<i>Vertės pokytis, %</i>	0,00%	0,00%

¹ vertinant lyginamuoju metodu, pastatų komplekso vidutinė rinkos vertė buvo 430 Eur/kv.m., o žemės vidutinė rinkos vertė buvo 15 714 Eur/aras.

² vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 3 500 Eur/aras.

³ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 3 674 Eur/aras;

⁴ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 24 800 Eur/aras;

⁵ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 2 549 Eur/aras;

⁶ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 325 Eur/kv.m.;

⁷ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 1 829 Eur/aras;

UAB „Janonio 27“ (Ukmergė) ir UAB „Janonio 27“ (Kaunas) sumokėtų avansų už investicinį turtą tikroji vertė lygi 2023 m. gruodžio 31 d. balansinei vertei 855 000 Eur ir buvo lygi pirkimo kainai. Kadangi kintamųjų nebuvo, jautrumo analizė nebuvo parengta. Šių finansinių ataskaitų sudarymo dieną investicinio turto nuosavybė dar nebuvo perėjusi Grupei.

UAB „Janonio 27“ (Utena) investicinio turto tikroji vertė lentelėje aukščiau skiriasi nuo turto balansinės vertės 2022 m. gruodžio 31 d. – 741 658 Eur dėl papildomai sumokėtų 130 658 EUR avansų susijusių su investiciniu turtu.

Specialioji uždaromoji 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 Grupės investicinio turto tikrosios vertės hierarchiją ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Tikroji vertė
Komercinis pastatas, UAB „Janonio 27“	-	-	1 680 275	1 680 275
Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“	-	-	5 870 000	5 870 000
Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“	-	-	10 150 000	10 150 000
Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“	-	-	140 000	140 000
Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“	-	-	12 320 000	12 320 000
Komercinis pastatas, „Peppercorn 8“ Sp. z.o.o	-	-	22 474 940	22 474 940
Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kuršėnai)	-	-	2 400 000	2 400 000
Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kretinga)	-	-	2 950 000	2 950 000
Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Utena)	-	-	741 658	741 658
Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Vilnius)	-	-	1 248 670	1 248 670
Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Skaidiškės)	-	-	130 000	130 000
Sumokėtas avansas už žemės sklypą, UAB „Janonio 27“ (Kaunas)	-	-	855 000	855 000
Žemės sklypas, UAB „Esulda“	-	-	2 425 548	2 425 548
Komercinis pastatas UAB „MD Europa“	-	-	10 650 000	10 650 000
Žemės sklypas ir susiję statybų darbai, UAB "Lairina"	-	-	351 378	351 378
Komercinis pastatas, GI Park Sp. Z.o.o	-	-	8 507 893	8 507 893
Komercinis pastatas, Ka Park Sp. Z.o.o	-	-	11 621 155	11 621 155
Komercinis pastatas, Pr Park Sp. Z.o.o	-	-	13 614 472	13 614 472
Komercinis pastatas, Pu Park Sp. Z.o.o	-	-	4 302 339	4 302 339
Komercinis pastatas, Sw Park Sp. Z.o.o	-	-	15 174 559	15 174 559
Iš viso	-	-	127 607 887	127 607 887

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti.

Per 2022 m. Grupė įsigijo:

- Žemės sklypus adresu Kupiškio g. 48, 50 ir 52, Utena, įsigijimo kaina – 569 122 Eur;
- Žemės sklypą adresu Klebniškių g. 2, Skaidiškių k, Vilniaus raj., įsigijimo kaina – 164 753 Eur;
- Žemės sklypą adresu Burbiškių g. 31, Vilnius, įsigijimo kaina – 1 405 500 Eur;
- Sumokėjo avansą už žemės sklypą adresu Balčkalnio g. 50, Kaunas, sumai – 855 000 Eur;
- Sumokėjo avansą už žemės sklypą adresu Mokyklos g. 2 Ukmergė, sumai – 100 000 Eur.
- Sumokėjo avansus už vystomą ilgalaikį materialųjį turtą Grupės anksčiau įsigytuose sklypuose sumai 26 438 Eur;
- Žemės sklypą adresu Šventosios g. 54A, Kretinga ir jame baigė statyti prekybos centrą PC IKI. Atliktų darbų ir turto įsigijimo kaina – 3 769 100 Eur;
- Pastatų kompleksą kartu su žeme, esantį adresu Tunelio g. 4A, Vilnius, įsigijimo kaina – 2 516 886 Eur.
- Pastatų kompleksą kartu su žeme, esantį adresu Janonio g. 27, Klaipėda, įsigijimo kaina – 1 430 709 Eur, bei
- Baigė statyti prekybos centrą PC RIMI, esantį Šiltnamių g. 21, Vilnius. Atliktų darbų ir turto įsigijimo kaina – 1 854 313 Eur.

2022 m. gruodžio 31 d. Grupės investicinis turtas susideda iš:

- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Janonio g. 27, Klaipėda. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 1 541 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypų, esančių adresu Kupiškio g. 48, 50 ir 52, Utena. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 602 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypo, esančio adresu Burbiškių g. 31, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 1 240 000 Eur.
- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančių žemės sklypo, esančio adresu Klebniškių g. 2, Skaidiškių k, Vilniaus raj. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 130 000 Eur.
- Įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ dukterinei įmonei UAB „Investicija 21“ priklausančio prekybos centro PC RIMI, esančio Šiltnamių g. 21, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 5 710 000 Eur.
- Įmonės UAB „SMI Alytus“ prekybos centro PC Alytus, esančio adresu Ūdrijos g. 1, Alytus, bei žemės sklypo esančio adresu Naujoji g. 7C, 7D, Alytus. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 9 440 000 Eur ir 130 000 Eur atitinkamai.

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)

- Įmonės UAB „BFIII Kaunas“ prekybos centro PC Kaunas, esančio adresu Savanorių pr. 321, Kaunas. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 11 800 000 Eur.
- Įmonės UAB „Kuršėnų turtas“ prekybos centro PC Kuršėnai, esančio adresu Vilniaus g. 40, Kuršėnai. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 2 290 000 Eur.
- Įmonės UAB „Kuršėnų turtas“ prekybos centro PC Kretinga, esančio adresu Šventosios g. 54A, Kretinga. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 2 880 000 Eur.
- Įmonės Peppercorn 8 Sp. z o.o. prekybos centro PC Mlyn, esančio adresu 110 Bolesława Krzywoustego St., Wrocław, Lenkija. Vertė vertinimo datai 2022 m. spalio 31 d. – 21 350 000 Eur.
- Įmonės UAB „Esulda“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Tunelio g. 4A, Vilnius. Vertė įsigijimo datai 2022 m. lapkričio 10 d. – 2 517 886 Eur.
- Įmonės UAB „MD Europa“ prekybos centro PC RIMI, esančio Liepojos g. 27, Klaipėda. Vertė įsigijimo datai 2022 m. gruodžio 15 d. – 8 266 625 Eur.

Vertinant investicinį turtą remiamasi nepriklausomo turto vertintojo paruoštomis ataskaitomis. 2022 m. gruodžio 31 d. investicinio turto vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	Iš viso	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“	Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“	Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“	Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“	Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“
Vertinimo metodas	-	Palyginamųjų sandorių ¹	Pajamų	Pajamų	Palyginamųjų sandorių ²	Pajamų
Diskonto norma	-	0,00%	8,60%	11,13%	0,00%	10,09%
Kapitalizacijos norma	-	0,00%	6,00%	8,50%	0,00%	7,75%
Investicinio turto vertė	57 113 000	1 541 000	5 710 000	9 440 000	130 000	11 800 000
Jautrumo analizė						
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	54 863 000	1 541 000	5 460 000	9 210 000	130 000	11 460 000
Vertės pokytis, %	-3,94%	0,00%	-4,38%	-2,44%	0,00%	-2,88%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	59 763 000	1 541 000	6 000 000	9 710 000	130 000	12 200 000
Vertės pokytis, %	4,64%	0,00%	5,08%	2,86%	0,00%	3,39%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	54 593 000	1 541 000	5 310 000	8 860 000	130 000	11 050 000
Vertės pokytis, %	-4,41%	0,00%	-7,01%	-6,14%	0,00%	-6,36%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	59 873 000	1 541 000	6 130 000	10 080 000	130 000	12 630 000
Vertės pokytis, %	4,83%	0,00%	7,36%	6,78%	0,00%	7,03%

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)

	Komercinis pastatas, „Peppercorn 8“ Sp. z.o.o	Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kuršėnai)	Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kretinga)	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Utena)	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Vilnius)	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Skaidiškės)
Vertinimo metodas	Pajamų	Pajamų	Pajamų	Palyginamųjų sandorių ³	Palyginamųjų sandorių ⁴	Palyginamųjų sandorių ⁵
Diskonto norma	6,80%	9,70%	9,40%	0,00%	0,00%	0,00%
Kapitalizacijos norma	6,80%	7,50%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Investicinio turto vertė	21 350 000	2 290 000	2 880 000	602 000	1 240 000	130 000
Jautrumo analizė						
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	20 080 000	2 220 000	2 790 000	602 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	-5,95%	-3,06%	-3,13%	0,00%	0,00%	0,00%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	22 860 000	2 370 000	2 980 000	602 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	7,07%	3,49%	3,47%	0,00%	0,00%	0,00%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	20 900 000	2 140 000	2 690 000	602 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	-2,11%	-6,55%	-6,60%	0,00%	0,00%	0,00%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	21 850 000	2 450 000	3 090 000	602 000	1 240 000	130 000
Vertės pokytis, %	2,34%	6,99%	7,29%	0,00%	0,00%	0,00%

¹ vertinant lyginamuoju metodu, pastatų komplekso vidutinė rinkos vertė buvo 421 Eur/kv.m., o žemės vidutinė rinkos vertė buvo 16 531 Eur/aras.

² vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 3 250 Eur/aras.

³ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 3 620 Eur/aras;

⁴ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 24 800 Eur/aras;

⁵ vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinktos vertės buvo 2 549 Eur/aras.

UAB „MD Europa“ investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 8 266 625 Eur ir buvo lygi 2022 m. gruodžio 15 d. pirkimo kainai. Kintamųjų nebuvo, jautrumo analizė nebuvo parengta.

UAB „Esulda“ investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 2 517 886 Eur ir buvo lygi 2022 m. lapkričio 10 d. pirkimo kainai. Kintamųjų nebuvo, jautrumo analizė nebuvo parengta.

„Peppercorn 8“ Sp. z o.o. investicinio turto vertė lentelėje aukščiau pateikta pagal nepriklausomo turto vertintojo atliktą turto vertinimą 2022 m. spalio 31 d. ir skyrėsi nuo 2022 m. gruodžio 31 d. balansinės vertės (21 481 371 Eur) dėl Eur ir Pln valiutos kurso pokyčių.

UAB „Janonio 27“ (Utena) investicinio turto tikroji vertė lentelėje aukščiau skiriasi nuo turto balansinės vertės 2022 m. gruodžio 31 d. - 622 411 Eur dėl papildomai sumokėtų 20 411 EUR avansų susijusių su investiciniu turtu.

UAB „Janonio 27“ (Ukmergė) ir UAB „Janonio 27“ (Kaunas) sumokėtų avansų už investicinį turtą tikroji vertė lygi 2022 m gruodžio 31 d. balansinei vertei (100 000 Eur ir 855 000 Eur atitinkamai) ir buvo lygi pirkimo kainai. Kadangi kintamųjų nebuvo, jautrumo analizė nebuvo parengta. Šių finansinių ataskaitų sudarymo dieną investicinio turto nuosavybė dar nebuvo perėjusi Grupei.

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)

Informacija apie Grupės investicinio turto tikrosios vertės hierarchiją 2022 m. gruodžio 31 d.:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Tikroji vertė
Komercinis pastatas, UAB „Janonio 27“	-	-	1 541 000	1 541 000
Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“	-	-	5 710 000	5 710 000
Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“	-	-	9 440 000	9 440 000
Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“	-	-	130 000	130 000
Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“	-	-	11 800 000	11 800 000
Komercinis pastatas, „Peppercorn 8“ Sp. z.o.o	-	-	21 481 371	21 481 371
Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kuršėnai)	-	-	2 290 000	2 290 000
Komercinis pastatas, UAB „Kuršėnų turtas“ (Kretinga)	-	-	2 880 000	2 880 000
Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Utena)	-	-	622 411	622 411
Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Vilnius)	-	-	1 240 000	1 240 000
Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“ (Skaidiškės)	-	-	130 000	130 000
Sumokėtas avansas už žemės sklypą, UAB „Janonio 27“ (Ukmergė)	-	-	100 000	100 000
Sumokėtas avansas už žemės sklypą, UAB „Janonio 27“ (Kaunas)	-	-	855 000	855 000
Žemės sklypas, UAB „Esulda“	-	-	2 517 886	2 517 886
Komercinis pastatas UAB „MD Europa“	-	-	8 266 625	8 266 625
Iš viso	-	-	69 004 293	69 004 293

3.4. Kitas ilgalaikis turtas

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Pinigai ilgalaikėse deponuotose sąskaitose	374 000	661 294
Iš viso	374 000	661 294

2023 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi 374 000 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 661 294 Eur) kaip ilgalaikį indėlį bankui, kad būtų įvykdyti paskolos sutarčių reikalavimai.

3.5. Išvestinės finansinės priemonės

Apsikeitimo sandoris	Nominalas	Likutinė nominalo suma	Palūkanų norma	Terminas	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
mBANK	9 450 000	8 004 531	2,00%	2025-01-23	264 645	514 507
PEKAO	4 823 000	4 802 949	3,43%	2028-07-31	213 223	-
PEKAO	1 505 000	1 498 743	3,43%	2028-07-31	66 535	-
PEKAO	5 250 000	5 228 174	3,43%	2028-07-31	232 100	-
PEKAO	3 024 000	3 011 428	3,43%	2028-07-31	133 690	-
PEKAO	4 298 000	4 280 131	3,43%	2028-07-31	190 013	-
Luminor Bank AS	1 381 250	1 381 250	3,87%	2026-08-17	78 858	-
Luminor Bank AS	1 381 250	1 381 250	3,63%	2026-12-15	41 929	-
Luminor Bank AS	1 381 250	1 381 250	3,63%	2026-12-07	40 803	-
Iš viso					1 261 796	514 507

2023 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi kintamų palūkanų normų apsidraudimo sandorių 32 493 750 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. - 9 450 000 Eur) sumai su bankais, siekiant apsidrausti dėl Banko paskolos (7), Banko paskolos (10), Banko paskolos (11), Banko paskolos (12), Banko paskolos (13), Banko paskolos (14), Banko paskolos (4), Banko paskolos (5), Banko paskolos (6), palūkanų normos svyravimų.

Pagal apsidraudimo sandorį, Grupė moka fiksuotas palūkanas bankui. Tuo tarpu, priklausomai nuo kintamos palūkanų normos rinkoje, Grupė moka bankui, jeigu palūkanų norma rinkoje neigiamą, arba bankas moka Grupei, jeigu palūkanų norma rinkoje teigiama, palūkanas.

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 pateikiamas išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokytis per 2023 m. bei jos likutis 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Tikrosios vertės pasikeitimas	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos (Gautos) palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Palūkanų apskaitavimo sandoris	514 507	657 375	292 678	(267 539)	64 775	1 261 796
Iš viso	514 507	657 375	292 678	(267 539)	64 775	1 261 796

2022 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi kintamų palūkanų normų apsidraudimo sandorį 9 450 000 Eur sumai su banku, siekiant apsidrausti dėl Banko paskolos (7), palūkanų normos svyravimų. Pradinė paskolos nominalo suma, kuriai taikoma apsidraudimo priemonė lygi 12 600 000 Eur.

Pagal apsidraudimo sandorį, Grupė moka fiksuotas palūkanas bankui. Tuo tarpu, priklausomai nuo kintamos palūkanų normos rinkoje, Grupė moka bankui, jeigu palūkanų norma rinkoje neigiamą, arba bankas moka Grupei, jeigu palūkanų norma rinkoje teigiama, palūkanas.

Lentelėje žemiau pateikiamas išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokytis per 2022 m. bei jos likutis 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Tikrosios vertės pasikeitimas	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Palūkanų apskaitavimo sandoris	(5 110)	517 655	(5 529)	5 529	1 962	514 507
Iš viso	(5 110)	517 655	(5 529)	5 529	1 962	514 507

3.6. Kitas trumpalaikis turtas

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Išankstiniai apmokėjimai	4 275 354	-
Depozitai	96 321	-
Avansinis pelno mokestis	60 201	-
Gautinas PVM mokestis	59 664	16 276
Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams	46 217	28 426
Kitos būsimųjų laikotarpių išlaidos	8 868	4 644
Iš viso	4 546 625	49 346

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

3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Sutarčių turtas	627 605	237 346
Gauti depozitai už nuomojamas patalpas (13 pastaba)	(329 349)	(145 083)
Prekybos gautinos sumos (8 pastaba)	166 652	101 018
Iš viso	464 908	193 281

2023 m. gruodžio 31 d. buvo sukaupta 627 605 Eur (2022 m. – 237 346 Eur) pajamų, kurioms dar nebuvo išrašytos sąskaitos faktūros. Sutarčių turtui tikėtinas kredito nuostolis laikomas nereikšmingu, todėl pripažintas nebuvo.

Prekybos gautinos sumos yra susijusios su patalpų nuomos pajamomis. Detalesnė informacija pateikta atitinkamose pastabose.

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)

3.8. Prekybos gautinos sumos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	264 487	101 357
Tikėtinas kredito nuostolis	(97 835)	(339)
Iš viso	166 652	101 018

Iš pirkėjų gautinas sumas sudaro iš Grupės klientų gautinos sumos už nuomą ir komunalines išlaidas.

Tikėtinas kredito nuostolis apskaičiuojamas supaprastintu metodu, kai vertinamos istorinės skolos ir makroekonominiai rodikliai. Vertės sumažėjimo analizė atliekama kiekvieną atskaitomybės datą. Paprastai nuomos ir kitos gautinos sumos yra nurašomos, jei vėluoja daugiau nei 181 dieną. Didžiausia kredito rizika ataskaitų sudarymo dieną yra kiekvienos aukščiau nurodytos finansinio turto klasės balansinė vertė. 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 97 835 Eur (2022 m. – 339 Eur) tikėtinų kredito nuostolių.

Gautinų sumų tikėtinų kredito nuostolių pokyčiai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Tikėtinas kredito nuostolis
Likutinė vertė 2022 m. sausio 1 d.	-
Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis	(339)
Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis	-
Likutinė vertė 2022 m. gruodžio 31 d.	(339)
Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis	(97 496)
Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis	-
Likutinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	(97 835)

Pirkėjų skolų senėjimo analizė

	Iš viso	Nepradelsta	1 – 30 dienų	31 – 90 dienų	91 – 180 dienų	Daugiau nei 181 diena	Tikėtinas kredito nuostolis
2022 m. gruodžio 31 d.	101 018	37 617	62 797	605	-	339	(339)
2023 m. gruodžio 31 d.	166 652	73 052	59 107	115 677	16 312	339	(97 835)

Grupė nuomotoja

Grupė yra sudariusi investicinio turto nuomos sutartis. Komercinio nekilnojamojo turto nuomos sutartys paprastai yra nuo 1 iki 15 metų trukmės ir apima sąlygas, leidžiančias periodiškai padidinti nuomos mokestį pagal vyraujančias rinkos sąlygas. Kai kuriose nuomos sutartyse yra galimybė nutraukti sutartį nepasibaigus nuomos terminui.

Pajamos pagal nuomos sutartis yra pripažįstamos nuomos pajamomis tiesiogiai per visą laikotarpį ir apskaitomos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Gautinos minimalios nuomos įmokos ateityje pagal sudarytas nuomos sutartis

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Per vienerius metus	9 324 112	4 946 045
Per 1 – 2 metus	8 316 821	4 547 227
Per 2 – 3 metus	6 499 463	4 091 209
Per 3 – 4 metus	4 752 265	2 775 634
Per 4 – 5 metus	4 047 887	1 946 941
Po daugiau nei 5 metų	11 677 841	11 171 883
Iš viso	44 618 389	29 478 940

Dalis nuomos sutarčių sudarytos neterminuotam laikotarpiui. Šioms sutartims lentelėje gautinos minimalios nuomos įmokos paskaičiuotos minimaliam laikotarpiui, prieš kurį nuomininkai turi pranešti apie nuomos sutarties nutraukimą.

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)

3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitose (EUR)	3 452 769	4 238 571
Indėliai iki pareikalavimo (EUR)	259 562	-
Pinigai ilgalaikių indėlių sąskaitose (EUR)	(374 000)	(661 294)
Iš viso	3 338 331	3 577 277

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

2023 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi 374 000 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 661 294 Eur) kaip ilgalaikį indėlį bankui, kad būtų įvykdyti paskolos sutarčių reikalavimai. Bankas įsipareigoja Grupei išmokėti sumą kaip paskolos dalį, kai tik bus įvykdytos visos paskolos sutartyje numatytos sąlygos.

Indėliai iki pareikalavimo sudaro banko sąskaitas, kurios gali būti naudojamos tik depozitų grąžinimui nuomininkams.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus, todėl dėl nereikšmingumo tikėtini kredito nuostoliai nebuvo pripažinti. Banko reitingai pateikti žemiau:

	Moody's	Standard & Poor's
AB Swedbank	AA3	A+
SEB bankas, AB	AA3	A+
Luminor Bank AS	A3	-
mBANK SA	A2	A-
Pekao	A2	A-

Grynosios skolos suderinimas

	Finansinės skolos	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	Iš viso
2022 m. sausio 1 d. grynoji skola	(9 853 047)	1 560 144	(8 292 903)
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(2 485 813)	(2 485 813)
Dukterinės įmonės įsigijimas	(23 113 652)	(9 274 676)	(32 388 328)
Gautos paskolos	(3 971 620)	3 971 620	-
Išleistos obligacijos	(10 128 063)	10 128 063	-
Paskolų grąžinimai	7 333 658	(7 333 658)	-
Sumokėtos palūkanos	650 494	(656 023)	(5 529)
Pervedimai į deponuotą banko sąskaitą	-	(351 492)	(351 492)
Priskaičiuotos palūkanos	(711 000)	-	(711 000)
Akcijų išleidimas	-	7 955 000	7 955 000
Valiutų kurso įtaka	226 477	64 112	290 589
2022 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	(39 566 753)	3 577 277	(35 989 476)
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(55 327 452)	(55 327 452)
Dukterinės įmonės įsigijimas	-	(67 114)	(67 114)
Gautos paskolos	(57 545 440)	57 545 440	-
Paskolų grąžinimai	34 680 521	(34 680 521)	-
Sumokėtos palūkanos	2 382 924	(2 382 924)	-
Išleistos obligacijos	(24 087 602)	24 087 602	-
Pervedimai iš deponuotos banko sąskaitos	-	287 294	287 294
Priskaičiuotos palūkanos	(4 629 579)	-	(4 629 579)
Akcijų išleidimas	-	6 606 364	6 606 364
Akcijų priedai	-	636	636
Gauti avansai už Bendrovės akcijas	-	2 500 000	2 500 000
Valiutos kurso įtaka	(152 226)	1 191 729	1 039 503
2023 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	(88 918 155)	3 338 331	(85 579 824)

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)

3.10. Nuosavas kapitalas

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

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas yra lygus 38 036 364 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 31 430 000 Eur) ir jį sudarė 38 036 364 paprastųjų nematerialiųjų akcijų, kurių nominali vertė 1 euras. 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).

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	43 976 930	33 136 244
Grynojo turto padidėjimas (sumažėjimas)	(7 300 034)	(3 658 203)
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

TFAS reikalauja paruošti konsoliduotąsias Bendrovės finansines ataskaitas, kuriose pateikiamas konsoliduotas Bendrovės ir Grupės įmonių nuosavas kapitalas. Tuo tarpu, pagal Valdymo įmonės patvirtintą GAV apskaičiavimo tvarką, Bendrovės GAV apskaičiuojama nuo Bendrovės nekonsoliduoto grynojo turto vertinamo tikrąja verte. Todėl 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV.

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)

3.11. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos

Ilgalaikių paskolų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos	Palūkanų norma	Terminas	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (3)	2,20% + 3M EURIBOR	2027-12-31	4 616 667	4 800 000
Banko paskola (4)	2,15% + 3M EURIBOR	2026-08-25	2 832 500	2 997 500
Banko paskola (5)	2,15% + 3M EURIBOR	2026-12-15	1 287 500	1 362 500
Banko paskola (6)	2,60% + 3M EURIBOR	2026-12-31	1 330 540	1 108 578
Banko paskola (7)	2,40% + 3M EURIBOR	2027-01-08	9 978 833	10 499 834
Banko paskola (8)	3,20% + 6M EURIBOR	2028-12-20	5 605 720	-
Banko paskola (9)	3,20% + 6M EURIBOR	2028-12-20	3 671 540	-
Banko paskola (10)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	4 135 542	-
Banko paskola (11)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	5 877 808	-
Banko paskola (12)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	6 595 740	-
Banko paskola (13)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	2 058 193	-
Banko paskola (14)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	7 179 714	-
Ilgalaikė paskola (1)	12,00%	2025-01-25	5 791 500	-
Iš viso			60 961 797	20 768 412

Trumpalaikių paskolų ir išleistų obligacijų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos einamųjų metų dalis	Palūkanų norma	Terminas	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (1)	2,20% + 3M EURIBOR	2023-12-18	-	3 447 714
Banko paskola (2)	2,20% + 3M EURIBOR	2023-12-18	-	4 156 756
Banko paskola (3)	2,20% + 3M EURIBOR	2027-12-31	227 176	210 615
Banko paskola (4)	2,15% + 3M EURIBOR	2026-08-25	165 000	165 000
Banko paskola (5)	2,15% + 3M EURIBOR	2026-12-15	75 000	75 000
Banko paskola (6)	2,60% + 3M EURIBOR	2026-12-31	80 000	80 000
Banko paskola (7)	2,40% + 3M EURIBOR	2027-01-08	532 352	535 193
Banko paskola (8)	3,20% + 6M EURIBOR	2028-12-20	278 873	-
Banko paskola (9)	3,20% + 6M EURIBOR	2028-12-20	335 558	-
Banko paskola (10)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	207 569	-
Banko paskola (11)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	295 011	-
Banko paskola (12)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	331 034	-
Banko paskola (13)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	103 302	-
Banko paskola (14)	2,90% + 3M EURIBOR	2028-08-02	360 350	-
Trumpalaikės išleistos obligacijos				
Išleistos obligacijos (1)	5,00% + 6M EURIBOR	2023-10-28	-	10 128 063
Išleistos obligacijos (2)	6,00% + 6M EURIBOR	2024-09-07	15 735 208	-
Išleistos obligacijos (3)	6,00% + 6M EURIBOR	2024-04-30	9 229 925	-
Iš viso			27 956 358	18 798 341

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)

Įkeisto turto balansinės vertės pagal paskolų sutartis 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. pateiktos lentelėje:

Paskolos sutartis	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (1)	-	9 570 000
Banko paskola (2)	-	11 800 000
Banko paskola (3)	10 650 000	9 310 000
Banko paskola (4)	5 870 000	5 710 000
Banko paskola (5)	2 400 000	2 290 000
Banko paskola (6)	2 950 000	2 880 000
Banko paskola (7)	21 550 000	21 350 000
Banko paskola (8)	10 290 000	-
Banko paskola (9)	12 320 000	-
Banko paskola (10)	8 300 000	-
Banko paskola (11)	11 340 000	-
Banko paskola (12)	13 280 000	-
Banko paskola (13)	4 200 000	-
Banko paskola (14)	14 810 000	-
Iš viso	117 960 000	62 910 000

Įkeistas investicinis turtas pateiktas 3.3 pastaboje.

Pagal kreditavo sutartį Banko paskola (3) bankui yra įkeistas nekilnojamas turtas, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos 5 000 000 Eur sumai, bei 100 proc. UAB „MD Europa“ vertybinių popierių. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR, nuosavo kapitalo ir skolos santykio bei LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (4) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. UAB „Investicija 21“ vertybinių popierių bei UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ turtinės teisės į dukterinę bendrovę UAB „Investicija 21“. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto finansinės skolos ir EBITDA santykio, DSCR koeficiento ir LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (5) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. UAB „Kuršėnų turtas“ vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto finansinės skolos ir EBITDA santykio, DSCR koeficiento ir LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (6) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. UAB „Kuršėnų turtas“ vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto finansinės skolos ir EBITDA santykio, DSCR koeficiento ir LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (7) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. Peppercorn 8 vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR rodiklio, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (8) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas ir žemė, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos, Bendrovės valdomų 100 proc. UAB „BFIII Kaunas“ vertybinių popierių. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR koeficiento, nuosavo kapitalo ir skolos santykio bei LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (9) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos, bei 100 proc. UAB „SMI Alytus“ vertybinių popierių bei reikalavimo teisė į gautinas sumas pagal nuomos sutartį su dukterinės bendrovės nuomininku. Bendrovė privalo laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR koeficiento, nuosavo kapitalo ir skolos koeficiento bei LTV koeficiento sąlygų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (10) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 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)

GL Park Z.o.o vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR rodiklio, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (11) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. KA Park Z.o.o vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR rodiklio, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (12) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. PR Park Z.o.o vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR rodiklio, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (13) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. PU Park Z.o.o vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR rodiklio, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų.

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (14) bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visas esamas ir būsimas trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. SW Park Z.o.o vertybinių popierių. Bendrovė turi laikytis paskolos sutartyje nustatyto DSCR rodiklio, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų.

2023 m. birželio 28 d. Grupė 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. Grupė 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. Grupė, 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. ir 2022 m. Grupė laikėsi įsipareigojimų pagal paskolų ir obligacijų sutartyse numatytus reikalavimus.

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

2022 m. Bendrovės įsigytos dukterinės bendrovės įsigijimo dienai buvo gavusios trumpalaikių paskolų iš nesusijusių asmenų 833 891 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis ir ilgalaikių paskolų iš nesusijusių asmenų 4 244 462 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis. Bendrovė, įsigydama dukterines bendroves grąžino paskolas nesusijusiems asmenims. Grąžintų paskolų su palūkanomis suma pateikiama Grupės konsoliduotoje pinigų srautų ataskaitoje.

Lentelėje žemiau pateikiamas gautų ir grąžintų paskolų bei išleistų ir išpirktų obligacijų judėjimas per 2023 m. bei jų likutis 2023 m. gruodžio 31 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)

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai							
Išleistos obligacijos (1)	10 128 063	-	(10 128 063)	670 487	(670 487)	-	-
Išleistos obligacijos (2)	-	15 014 322	-	720 886	-	-	15 735 208
Išleistos obligacijos (3)	-	9 073 280	-	156 645	-	-	9 229 925
Trumpalaikė paskola (1)	-	1 000 000	(1 000 000)	16 278	(16 278)	-	-
Trumpalaikė paskola (3)	-	2 000 000	(2 000 000)	35 667	(35 667)	-	-
Ilgalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskola (1)	3 447 714	-	(3 435 730)	173 452	(185 436)	-	-
Banko paskola (2)	4 156 756	-	(4 140 988)	208 905	(224 673)	-	-
Banko paskola (3)	5 010 615	-	(183 333)	267 299	(250 738)	-	4 843 843
Banko paskola (4)	3 162 500	-	(165 000)	165 211	(165 211)	-	2 997 500
Banko paskola (5)	1 437 500	-	(75 000)	83 527	(83 527)	-	1 362 500
Banko paskola (6)	1 188 578	296 201	(74 239)	74 931	(74 931)	-	1 410 540
Banko paskola (7)	11 035 027	-	(485 711)	621 152	-	(659 283)	10 511 185
Banko paskola (8)	-	5 875 000	-	9 593	-	-	5 884 593
Banko paskola (9)	-	4 000 000	-	7 098	-	-	4 007 098
Banko paskola (10)	-	4 159 527	(16 885)	121 575	(49 420)	128 314	4 343 111
Banko paskola (11)	-	5 909 307	(23 998)	172 795	(70 240)	184 955	6 172 819
Banko paskola (12)	-	6 631 072	(26 930)	193 901	(78 820)	207 551	6 926 774
Banko paskola (13)	-	2 069 223	(8 403)	60 506	(24 595)	64 764	2 161 495
Banko paskola (14)	-	7 218 183	(29 314)	211 068	(85 798)	225 925	7 540 064
Banko paskola (15)	-	3 292 312	(3 292 312)	93 786	(93 786)	-	-
Banko paskola (16)	-	3 581 923	(3 581 923)	102 036	(102 036)	-	-
Banko paskola (17)	-	1 025 247	(1 025 247)	29 205	(29 205)	-	-
Banko paskola (18)	-	2 058 029	(2 058 029)	58 627	(58 627)	-	-
Banko paskola (19)	-	2 929 416	(2 929 416)	83 449	(83 449)	-	-
Ilgalaikė paskola (1)	-	5 500 000	-	291 500	-	-	5 791 500
Viso įsipareigojimų	39 566 753	81 633 042	(34 680 521)	4 629 579	(2 382 924)	152 226	88 918 155

Lentelėje žemiau pateikiamas gautų ir grąžintų paskolų bei išleistų ir išpirktų obligacijų judėjimas per 2022 m. bei jų likutis 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokė- tos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai							
Trumpalaikė paskola (2)	105 704	-	(103 715)	2 074	(4 063)	-	-
Trumpalaikė paskola (3)	833 891	-	(743 305)	-	(90 586)	-	-
Trumpalaikė paskola (4)	-	800 000	(800 000)	6 767	(6 767)	-	-
Trumpalaikė paskola (5)	-	500 000	(500 000)	4 861	(4 861)	-	-
Išleistos obligacijos	-	10 002 735	-	125 328	-	-	10 128 063
Ilgalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskola (1)	3 652 925	-	(217 195)	91 506	(79 522)	-	3 447 714
Banko paskola (2)	4 402 788	-	(261 800)	109 363	(93 595)	-	4 156 756
Banko paskola (3)	5 010 615	-	-	-	-	-	5 010 615
Banko paskola (4)	1 691 630	1 608 370	(137 500)	73 299	(73 299)	-	3 162 500
Banko paskola (5)	1 500 000	-	(62 500)	34 226	(34 226)	-	1 437 500
Banko paskola (6)	-	1 188 578	-	3 477	(3 477)	-	1 188 578
Banko paskola (7)	11 524 684	-	(263 181)	260 099	(260 099)	(226 476)	11 035 027
Ilgalaikė paskola (1)	4 244 462	-	(4 244 462)	-	-	-	-
Viso įsipareigojimų	32 966 699	14 099 683	(7 333 658)	711 000	(650 495)	(226 476)	39 566 753

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)

Paskolų grąžinimo terminai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	27 956 358	11 744 163
Nuo 1 iki 5 metų	60 961 797	27 822 590
Iš viso	88 918 155	39 566 753

3.12. Nuomos įsipareigojimai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	2 333 744	937 226
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	691	701
Iš viso	2 334 435	937 927

Grupė savo veikloje naudoja nuomojamą nekilnojamąjį turtą – žemę. Šie įsipareigojimai apskaityti dabartine likusių žemės nuomos mokėjimų verte, diskontuota palūkanų norma. Palūkanų norma, pritaikyta diskontuoti žemės nuomos mokėjimams pirmajai sutarčiai buvo 9,98 proc., antrajai 9,98 proc., trečiajai 8,85 proc.

Per 2023 m. Grupė sudarė tris naujas žemės nuomos sutartis, 1 200 657 Eur sumai, kurių palūkanų normos pritaikytos diskontuoti žemės nuomos mokėjimams buvo 7,90 proc., 7,05 proc., ir 6,95 proc. atitinkamai. Grupė taip pat perskaičiavo vienos iš sutarčių nuomos sumą, pasikeitus nuomos mokėjimų sumai.

Per 2022 m. Grupė sudarė dvi naujas žemės nuomos sutartis, 780 158 Eur sumai, kurių palūkanų normos pritaikytos diskontuoti žemės nuomos mokėjimams buvo 10,80 proc. ir 6,80 proc. atitinkamai. Grupė taip pat perskaičiavo vienos iš sutarčių nuomos sumą, pasikeitus nuomos mokėjimų sumai.

Palūkanų normos naudojamos diskontuoti nuomos mokėjimams atitinka palūkanų normas, naudojamas nekilnojamojo ir investicinio turto vertinimo ataskaitose, parengtose nepriklausomų turto vertintojų.

Lentelėje žemiau pateikiamas nuomos įsipareigojimų judėjimas per 2023 m. ir 2022 m.:

	Nuomos įsipareigojimai
2022 m. sausio 1 d. likutis	166 058
Pripažinti nuomos įsipareigojimai	780 158
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	(3 067)
Mokėjimai	(65 595)
Palūkanos	60 393
Valiutų kurso skirtumas	(20)
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	937 927
Pripažinti nuomos įsipareigojimai	1 200 657
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	193 725
Mokėjimai	(114 404)
Palūkanos	116 819
Valiutų kurso skirtumas	(289)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	2 334 435

3.13. Sutarčių įsipareigojimai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		
Gauti ilgalaikiai depozitai iš nuomininkų	81 455	118 677
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai		
Gauti trumpalaikiai depozitai iš nuomininkų	247 894	26 406

Gauti depozitai iš nuomininkų yra depozitai už nuomojamas patalpas, kurie būtų grąžinami nuomininkams nutraukus ar pasibaigus nuomos sutarčiai, arba sudengti su gautinomis sumomis nuomininkams nevykdant įsipareigojimų. Ilgalaikiai depozitai, tai depozitai,

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)

kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios galioja ilgesnį, nei vienerių metų laikotarpį. Trumpalaikiai depozitai – tai depozitai, kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios baigsis per ateinančius metus.

3.14. Gauti avansai

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

Grupės gautus avansus sudaro 2023 m. gruodžio 29 d. gautas mokėjimas pagal akcijų pasirašymo sutartį. Bendrovė pagal gautą mokėjimą akcijas išleido 2024 m. sausio 5 d.

3.15. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos sąnaudos	606 449	210 131
Skolos tiekėjams	459 890	653 187
Gauti išankstiniai apmokėjimai	35 958	2 644
Nekilnojamojo turto mokestis	32 124	30 655
Ateinančių laikotarpių pajamos	2 791	4 690
Kitos mokėtinos sumos	1 686	2 637
Iš viso	1 138 898	903 944

Sukauptas sąnaudas sudaro 135 288 Eur mokėtinas valdymo mokestis (2022 m. gruodžio 31 d. – 111 595 Eur), 8 567 Eur mokėtinos sumos depozitoriumui (2022 m. gruodžio 31 d. – 8 396 Eur), 155 261 Eur mokėtinas audito mokestis (2022 m. gruodžio 31 d. – 42 896 Eur) ir kitos veiklos sąnaudos.

3.16. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Atostoginių sukaupimai	14 353	8 986
Premijų sukaupimai	11 775	6 729
Mokesčiai susiję su darbo užmokesčiu	9 622	-
Darbo užmokestis	5 914	-
Kitos mokėtinos sumos darbuotojams	1 034	-
Iš viso	42 698	15 715

3.17. Pajamos

	2023 m.	2022 m.
Nuomos pajamos	6 812 255	3 541 698
Ekspluatacinių ir komunalinių išlaidų pajamos	1 096 529	709 249
Kitos nuomos pajamos	217 204	7 385
Kitos netipinės pajamos	78 781	12 694
Baudų ir delspinigių pajamos	4 320	5 748
Pajamos iš turto įsigijimo	-	3 709
Iš viso	8 209 089	4 280 483

2022 m. pajamas iš turto įsigijimo sudaro 2 199 Eur gauta suma už dukterinės bendrovės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ kainos korekciją ir 1 510 Eur suma pripažinta kaip skirtumas tarp įsigytų dukterinių bendrovių bendrovės įsigyto grynojo turto tikrąja verte ir sumokėtos įsigijimo kainos (žr. 3.1. pastabą).

Pajamos pripažįstamos per laikotarpį, už kurį yra teikiamos paslaugos.

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)

3.18. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos

	2023 m.	2022 m.
Nekilnojamojo turto mokestis	372 542	200 430
Žemės mokestis	8 330	3 620
Iš viso	380 872	204 050

3.19. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos

	2023 m.	2022 m.
Pastatų valymo ir atliekų tvarkymo sąnaudos	227 551	129 217
Kitos pastatų priežiūros sąnaudos	184 540	79 054
Pastatų remonto sąnaudos	105 819	87 806
Apsaugos sąnaudos	70 037	49 775
Iš viso	587 947	345 852

3.20. Komunalinės paslaugos

	2023 m.	2022 m.
Elektros energijos sąnaudos	85 400	29 269
Šilumos energijos sąnaudos	41 880	6 271
Vandens ir kanalizacijos sąnaudos	18 037	6 448
Iš viso	145 317	41 988

3.21. Administracinės išlaidos

	2023 m.	2022 m.
Profesinių paslaugų sąnaudos	1 089 843	633 714
Valdymo sąnaudos	477 460	424 457
Audito sąnaudos	160 702	69 999
Turto valdymo sąnaudos	125 353	54 068
Draudimo išlaidos	31 135	12 729
Kitos sąnaudos	106 751	35 900
Iš viso	1 991 244	1 230 867

3.22. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos

	2023 m.	2022 m.
Darbo užmokesčio sąnaudos	313 709	126 499
Socialinio draudimo sąnaudos	19 723	2 251
Automobilio nuoma	11 264	5 882
Dienpinigiai	3 220	2 137
Iš viso	347 916	136 769

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)

3.23. Kitos sąnaudos

	2023 m.	2022 m.
Baudų ir delspinigių sąnaudos	83 615	4 670
Sąnaudos iš turto įsigijimo	69 701	-
Depozitoriumo mokestis	28 648	25 467
Teisės naudoti turtą nusidėvėjimas	22 994	12 570
Kitos sąnaudos	288 451	124 005
Blogų skolų sąnaudos	-	339
Išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis (3.6. pastaba)	-	18 397
Iš viso	493 409	185 448

3.24. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

	2023 m.	2022 m.
Pajamos iš finansinės veiklos	2 921 225	517 655
Teigiami valiutų kursų skirtumai	1 971 172	-
Pelnas dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių	657 375	517 655
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų pajamos	292 678	-
Finansinės veiklos sąnaudos	(4 848 091)	(1 192 877)
Palūkanų sąnaudos	(4 746 399)	(776 922)
Gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(3 081 562)	(585 671)
Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos	(1 548 018)	(125 329)
Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos (TFAS 16)	(116 819)	(60 393)
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų sąnaudos	-	(5 529)
Kitos finansinės išlaidos	(101 692)	(415 955)
Paskolų administraciniai ir įsipareigojimų mokesčiai	(101 692)	(37 310)
Neigiami valiutų kursų skirtumai	-	(378 645)
Iš viso	(1 926 866)	(675 222)

Grupė yra sudariusi išvestinių finansinių priemonių apsidrausti nuo palūkanų normos svyravimų (žr. 3.5. pastabą). Pelnas dėl tikrosios vertės pasikeitimo sudarė 657 375 Eur (2022 m. – 517 655 Eur). 2023 m. Grupė patyrė 292 678 Eur išvestinių finansinių priemonių palūkanų pajamų (2022 m. – 5 529 Eur sąnaudų).

Grupė moka paskolų administravimo mokestį nuo Banko paskolų.

3.25. Pelno mokestis

Pagrindiniai pelno mokesčio sąnaudų komponentai 2023 m gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. yra šie:

	2023 m.	2022 m.
Pelno mokesčio sąnaudos	297 868	231 727
Atidėtojo pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos	626 236	38 884
Iš viso	924 104	270 611

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)

Pelno mokesčio sąnaudų suderinimas pateikiamas lentelėje žemiau:

	2023 m.	2022 m.
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	4 414 460	1 602 637
Pelno mokesčio (sąnaudos), apskaičiuotos taikant įstatymo numatytą tarifą Lietuvoje	662 169	240 396
Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcijos	(2 638)	-
Neapmokestinamos pajamos	(2 101 890)	(17 513)
Neleidžiami atskaitymai (nuolatiniai skirtumai)	2 119 990	(25 760)
Nepripažintas atidėtas pelno mokestis	111 365	(60 451)
Fondo veiklos neapmokestinamas rezultatas	62 022	(127 981)
Mokestinių tarifų skirtumo efektas	(17 031)	261 920
Panaudotas sukauptas mokestinis nuostolis	90 117	-
Pelno mokestis pagal efektyvų pelno mokesčio tarifą	924 104	270 611
Pelno mokesčio sąnaudos, pripažintos pelno (nuostolių) ataskaitoje	924 104	270 611

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, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Grupės uždirbtam pelnui iš veiklos Lenkijoje taikosi pagal Lenkijos mokesčių įstatymus nustatytas 19 proc. PM tarifas. Atitinkamai, skirtumas tarp mokestinio tarifo Lietuvoje (15 proc.) ir Lenkijoje (19 proc.) lygus 17 031 Eur (2022 m. – 261 920 Eur).

Grupė turi 837 844 Eur (2022 m. – 728 818 Eur) mokestinių nuostolių, iš jų 639 710 Eur galima neribotą laiką užskaityti būsimam apmokestinamam pelnui, o 198 134 Eur per 5 metus. Sukaupų mokestinių nuostolių įtaka atidėtajam pelno mokesčiui pateikta lentelėje žemiau.

	2023 m.	2022 m.
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Sukauptas mokestinis nuostolis	133 602	109 323
Sukauptos sąnaudos	340 419	53 456
Kitų įsipareigojimų skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	685 563	60 698
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš vertės sumažėjimą	1 159 584	223 477
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte	1 159 584	223 477
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(963 285)	(474 772)
Kito turto skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(1 178 754)	(96 340)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(2 142 039)	(571 112)
Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte	(982 455)	(347 635)

Laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į Grupės dukterines įmones, kurioms nebuvo pripažintas atidėtojo mokesčio įsipareigojimas, sudaro 3 467 651 Eur (2022 m. – 1 120 734 Eur).

3.26. Susijusių šalių sandoriai

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Vadovų skaičius metų pabaigai	1	1
Vidutinis vadovų skaičius per metus	1	1
Vadovams išmokėtas darbo užmokestis	42 761	24 773

Kitų išmokų vadovams išmokėta nebuvo.

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)

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	Mokėtinos sumos
UAB „Lords LB Asset Management“	-	490 841	-	135 288
Iš viso	-	490 841	-	135 288

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

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „Lords LB Asset Management“	-	447 089	-	114 095
Iš viso	-	447 089	-	114 095

Didžiąją dalį paslaugų sąnaudų iš UAB „Lords LB Asset Management“ sudaro valdymo mokesčio sąnaudos. Mokėtinas sumas sudaro mokėtinas valdymo mokestis 135 288 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 111 595 Eur) 2022 m. gruodžio 31 d. taip pat buvo mokėtinas platinimo mokestis 2 500 Eur.

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

2022 m. sausio 1 d.	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 5 660 000 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.

3.27. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai

Bendrovės akcijų vertės pokytis bei investicinio portfelio metinė bendroji ir grynoji investicijų grąžos pateikiami lentelėje toliau. Skaičiavimai atlikti remiantis Bendrovės apskaičiuota grynujų aktyvų verte.

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Akcijos vertės pokytis, Eur	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%	-
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0196 €	0,0190 €	0,1796 €	-

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)

To paties laikotarpio vidutinio 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 €

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

Metinė grynoji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos ir valdymo išlaidas.

Metinė bendroji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos išlaidas.

Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis – statistinis rizikos rodiklis, parodantis, kaip stipriai svyruoja vieneto vertės pokyčiai, palyginus su jų vidutiniu pokyčiu.

Vidutinis apskaitos (investicinio) vieneto vertės pokytis – geometrinis metinių apskaitos vieneto santykinų vertės pokyčių vidurkis per atitinkamą laikotarpį, išreikštas metinėmis palūkanomis.

Vidutinė bendroji investicijų grąža – bendroji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

Vidutinė grynoji investicijų grąža – grynoji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

3.28. Veiklos tęstinumas

2023 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai (31 886 539 Eur) viršija trumpalaikį turtą (8 705 033 Eur). Didžiąją dalį Grupės 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. Grupės vadovybė planuoja išpirkti obligacijas išleisdama naują emisiją, kaip aprašyta žemiau.

2023 m. gruodžio 29 d. Grupė 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. 3.6. ir 3.11. pastabas). Likę 4 870 000 Eur nominalo ir sukauptų palūkanų bus refinansuoti Grupės 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 Grupė 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 Grupės likvidumą turi užtikrinti papildomos pinigų įplaukos iš naujos obligacijų emisijos.

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

3.29. Poataskaitiniai įvykiai

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 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. KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS

Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė **AB „Tewox“** (toliau – „**Bendrovė**“ arba kartu su dukterinėmis bendrovėmis „**Grupė**“) 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 Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Grupės grynujų 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

Grupė savo veikloje susiduria su įvairiomis rizikomis. Metinėse finansinėse ataskaitose pateikti duomenys apie Grupės 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 tvaraus valdymo politiką, kuria Valdymo įmonė įsipareigoja apsvarstyti esminius tvarumo aspektus atliekant investicijas, vykdam

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)

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.

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

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)

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 vėlesnei 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 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)

Grupės 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

Grupės veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Grupė 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 priskiriant 1 000 000 vnt. akcijų pagal 2024 m. balandžio 24 d. akcijų pasirašymo sutartį.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

Grupės veiklos planai ir prognozės

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

Planai ir strategija

Grupė 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 Grupės tyrimų ir plėtros veiklą

Tokia veikla nevykdoma.

Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai Grupė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant Grupės 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

Grupė 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